The Nature of the

Residential Renovation Market

in Ontario

February 1987

Ontario
Ministry
of
Housing
Chaviva Hosek
Minister

THE NATURE OF THE RESIDENTIAL RENOVATION MARKET IN ONTARIO

Prepared for

Ontario Ministry of Housing
Housing Conservation Unit

by

Clayton Research Associates Ltd.

February, 1987

EXECUTIVE SUMMARY

Residential renovation has become an increasingly important part of total residential construction activity in Ontario over the past 15 years. Recognizing this fact, the Housing Conservation Unit of the Ministry of Housing engaged Clayton Research Associates to prepare this overview report on the nature of the residential renovation market in Ontario.

The term "residential renovation" as used in this report includes the full spectrum of construction activities on existing residential buildings and their surrounding property. These construction activities can range from minor work such as painting and small maintenance jobs through the upgrading of a part of a building to meet modern standards to the construction of a fence or the erection of a major addition to an existing building.

The main findings of this report are as follows:

VOLUME OF RESIDENTIAL RENOVATION WORK

- Spending on residential renovations in Ontario has increased significantly over the past 15 years.

  Real residential renovation expenditures in Ontario in 1985 are estimated at $4.8 billion - more than double the level of 1971, in constant dollar terms.

- Residential renovation spending in Ontario has accounted for an increasing share of total residential construction expenditures since 1971.

  About 52 percent of total residential construction expenditures consisted of spending on residential renovations in the 1981-1985 period; this compares to just 34 percent as recently as the first half of the 1970s.

- Renovation work on ownership dwellings accounts for the vast majority of total residential renovation spending in Ontario.

  The value of renovations to ownership dwellings in Ontario is estimated at $4.3 billion in 1985 compared to only $0.5 billion for rental dwellings.

- Residential renovation spending is projected to continue to increase rapidly in Ontario over the next 10 years.

  Spending on residential renovation is projected to increase from an annual average of $4.3 billion in the first half of the 1980s to $5.6 billion and $6.8 billion (expressed in 1985 dollars) in the 1986-1990 and 1991-1995 periods, respectively.

ECONOMIC IMPACTS OF RESIDENTIAL RENOVATION

- The employment impacts from residential renovation work by contractors are greater than from residential construction as a whole.

  Estimates for 1985 indicate that the employment created directly in the construction industry for a given expenditure on residential renovation work performed by contractors (excluding repair work) is almost twice that created by a similar expenditure on residential construction as a whole (again, excluding repair work).

- Residential renovation spending has become progressively more important to the Ontario economy.

  Renovation spending rose from 2.1 percent of provincial gross domestic product (GDP) in 1971-1975 to 2.5 percent in 1981-1985. Spending on total residential construction over the same period fell from 6.2 to 4.8 percent of GDP.

WHO DOES RESIDENTIAL RENOVATION WORK AND ON WHAT TYPES OF DWELLINGS?

- Most homeowners undertake at least some renovation work each year, but relatively few incur major renovation expenses.

  Although roughly 80 percent of all homeowners do at least some renovation work each year, fewer than a third of all homeowners spend more than $2,500 annually on renovations.

- Household incomes and ages of homeowners are important determinants of renovation spending.

  Homeowners in the upper two income quintiles and those in the 35-44 age group tend to spend more on renovations than do other homeowners.

- Dwellings built since the war account for the majority of homeowner renovation spending although average renovation spending is higher for homeowners occupying older dwellings.

  Dwellings built before 1946 accounted for less than one-quarter of the ownership dwelling stock in 1984 but 30 percent of total homeowner renovation spending. Dwellings built in the last 40 years account for 70 percent of total homeowner renovation spending.

- Renovation work done by contractors accounts for almost three-quarters of total spending on homeowner renovations.

A larger proportion of homeowners undertake do-it-yourself renovation work than hire contractors. However, because average expenditures associated with work done by contractors are higher than for DIY work, contract work accounts for about three-quarters of all spending on homeowner renovations.

COMMON TYPES OF RENOVATION WORK

- Renovation spending is spread over a wide range of activities. No single type of work accounts for more than 9 percent of total homeowner renovation spending.

- Kitchens account for the largest share of total renovation spending by homeowners (9 percent), followed closely by work involving carpets/flooring (8 percent) and roofing and landscaping (7 percent each).

- Other major types of renovation work in terms of total dollar spending include new windows, bathrooms, interior painting/plastering/wallpapering, siding/exterior walls, addition of a room and heating systems.

- Contractors are hired by the majority of homeowners to do work involving kitchens, carpets/flooring, roofing, new windows, siding/exterior walls, additions and heating systems. Most homeowners undertaking renovation work involving landscaping, bathrooms and interior painting/plastering/wallpapering do the work themselves.

- Older dwellings (those aged 20 years or more) account for the majority of total spending on renovation work involving kitchens, roofing, new windows, bathrooms, siding/exterior walls, heating systems and additions. The majority of renovation spending on landscaping is accounted for by homeowners occupying dwellings aged less than 20 years. Spending on carpets/flooring and painting/plastering/wallpapering is divided more or less evenly between newer and older dwellings.

TABLE OF CONTENTS

Page

EXECUTIVE SUMMARY i

TABLE OF CONTENTS iv

INTRODUCTION 1

Purpose of This Report 1
Structure of the Report 1
What is Residential Renovation? 2

VOLUME OF RESIDENTIAL RENOVATION WORK 4

Renovation - A Growing Activity 4
Renovation Spending Less Cyclical Than Spending on New Residential Construction 5
Revised Data Indicate Renovation Spending Much Higher Than Previously Estimated 6
Renovation Most Important in Atlantic Provinces and Quebec, Followed Closely by Ontario 7
Most Renovation Work Done on Ownership Dwellings 8
Renovation Spending Expected to Continue to Increase Over Next Decade 9

ECONOMIC IMPACTS OF RESIDENTIAL RENOVATION 10

3,000 Person-Years of Employment Created Per $100 Million of Total Residential Construction Spending 10
Employment Impacts from Renovation Work Greater Than from Total Residential Work 11
Renovation Spending Increasingly Important to Ontario's Economy 11

WHO DOES RESIDENTIAL RENOVATION WORK AND ON WHAT TYPES OF DWELLINGS? 12

Most Homeowners Undertake At Least Some Renovation Work Each Year 12
Fewer Than a Third of Homeowners Spend More than $2,500 Annually on Renovations..... 13
Higher Renovation Spending Among Upper Income Groups 14
Major Renovation Work Most Common Among Homeowners in the 35-44 Age Group..... 15
Higher Incidence of Major Spending On Oldest Dwellings..... 16
Dwellings Built Since the War Account for 70 Percent of All Renovation Spending..... 17
Other Factors Which Determine Degree of Renovation Spending 18
Do-It-Yourself Work More Prevalent Than Contract But Average Expenditures Are Lower 19

TABLE OF CONTENTS

Page

COMMON TYPES OF RENOVATION WORK 20

Homeowner Renovation Spending Covers a Multiplicity of Activities 20
Two-Thirds of Kitchen Renovation Spending On Older Homes 21
Half of Carpet/Flooring Renovation Spending On Newer Homes 22
Majority of Roofing Renovations Involve the Use of Contractors 22
Most Landscaping Work Done on Newer Homes; Also, Mostly DIY..... 23
Older Dwellings Account for Majority of Spending on New Windows 23
Majority of Bathroom Renovations Done By Homeowners Themselves; Flooring/Walls Most Common Type of Work ... 24
Interior Painting/Plastering/Wallpapering Most Common Type of Renovation Work - Mainly DIY..... 25
Older Dwellings and Contract Work Account for Majority of Renovatons to Siding/Exterior Walls 25
High Average Expenditures on Additions But Few Homeowners Do This Type of Work 26
Most Heating Systems Renovations Done on Older Homes and By Contractors 26

APPENDIX: A DESCRIPTION OF THE FAMEX AND HOMES NATIONAL SURVEYS

INTRODUCTION

Purpose of This Report

The Housing Conservation Unit of the Ministry of Housing engaged Clayton Research Associates Limited to prepare this overview report on the nature of the residential renovation market in Ontario. There have been major improvements in recent years in both the range and the quality of information available about this increasingly important component of the residential construction industry. This report seeks to bring together this information to provide insights into the volumes of residential renovation expenditures, the effect of renovation activity on the economy, the characteristics of homeowners and dwellings involved in renovation and the most common types of renovation work. It should be pointed out that there still remain major gaps in available information on renovation spending. In particular, there is a lack of comprehensive, consistent information relating to product usage in renovation, motivating factors behind a homeowner's decision to renovate and characteristics of the renovation construction industry.

The report includes information from a number of sources. These include published and unpublished data from Statistics Canada, in-house work by Clayton Research Associates and results from the HOMES National Survey conducted annually by Environics Research Group. In many cases, the information presented here only scratches the surface of the available information because the intent is to provide an overview - not an exhaustive analysis. For those interested in more details, sources are provided in the report for all information presented.

Report Structure

The report is divided into four major sections:

- The volume of residential renovation work - information on expenditures on residential renovations over the period since 1971 and a comparison with trends in new residential building; disaggregation of total expenditures on residential renovation into work on homeowner versus rental dwellings; and projections of future trends in renovation expenditures.

- Economic impacts of renovation work - a review of the findings of work completed by Clayton Research on the importance of residential renovation work in the overall economy and the employment generated in the economy by residential renovation work as opposed to work on residential construction in total.

- The characteristics of homeowners doing renovation work and the characteristics of the renovated dwellings - this section focusses on homeowner renovations and examines information on the incidences of renovation spending as well as the share of total renovation expenditures accounted for by homeowners and ownership dwellings with different characteristics. The section also briefly explores the incidence of do-it-yourself (DIY) work among homeowners.

- Common types of renovation work - information on the types of work most commonly undertaken by homeowners and the expenditures involved as well as the relative proportions of renovation work which are undertaken by DIY homeowners as opposed to contractors.

An appendix providing a brief description of the two surveys which are the source of the background data for the third and fourth sections of this report - Statistics Canada's Family Expenditure Survey (FAMEX) and Environics Research Group's HOMES National Survey - is also included.

Before proceeding with the main body of the report, a brief discussion is presented regarding the meaning of the term "residential renovation".

What is Residential Renovation?

Residential renovation can mean different things to different people. In most common usage (and the meaning adopted for use in this report) residential renovation covers the full spectrum of construction activities on existing residential buildings and their surrounding property. These construction activities can range from minor work such as painting and small maintenance jobs through the upgrading of a part of a building to meet modern standards (such as remodelling a kitchen or bathroom) to the construction of a fence or the erection of a major addition to an existing house. The work can be done by either the owner of the property (described as do-it-yourselfers or DIY) or by a contractor hired to undertake the work or by a combination of the two.

The focus of this report is on residential renovation - renovation work on non-residential buildings is not covered here. When the more general term "renovation" is used in this report it refers only to residential renovation.

Renovation can be theoretically disaggregated into a wide variety of component parts; however, the nature of renovation work is such that there is no reliable statistical distinction between many of the types of activities which are included. Terms such as rehabilitation, conservation, maintenance, repair, renewal, retro-

fitting, remodelling and replacement all describe activities which, in varying degrees, overlap one another.

This report deals with renovation spending as a whole. Statistics Canada data are generally disaggregated into two components, repairs and improvements:

- Repairs - work undertaken on an existing residential structure or piece of equipment (e.g. the furnace) to keep it in good working condition and appearance so as to maintain it in "as new" a condition as possible. Also included is work done to repair broken, damaged or malfunctioning components of the structure or equipment. Examples include painting, caulking and various types of repair and maintenance work on buildings and component parts such as furnaces, plumbing and electrical systems.

- Improvements - a term covering what are often referred to as "alterations, improvements, additions and conversions"; included are the construction of structural extensions and conversions, work done to upgrade or modernize the property and installation or replacement of equipment or fixtures. In general, these types of work tend to be more major (and more expensive) than repairs.

This report combines repairs and improvements. This is because much survey data is frequently collected in an aggregated form with no attempt made to distinguish repairs from other types of renovation work. Also, where surveys do distinguish repairs from improvements, there is often confusion in the minds of respondents because of the complex definitions involved and the fact that much renovation work includes elements of both repairs and improvements.

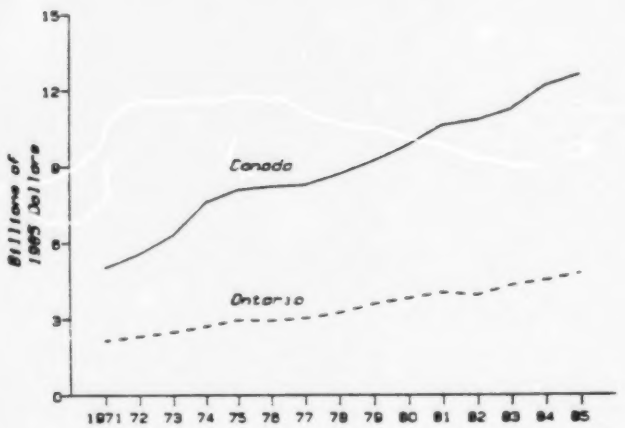
Because of the statistical difficulties in reliably separating repairs and improvements, the approach here is to disaggregate renovation spending by amount of total spending. In the third section of the report, therefore, an examination is made of both total renovation spending by homeowners and of the incidence of "major" renovation spending - that is, spending of $2,500 or more per homeowner, as the latter are more likely to be doing more than just repair-type renovations.

VOLUME OF RESIDENTIAL RENOVATION WORK

This section provides information on renovation spending since 1971; a comparison with spending on new building; disaggregation of renovation spending into work on homeowner versus rental dwellings; and projections of future renovation expenditures. Where possible, the data are expressed in 1985 dollars, in order to remove the effects of inflation.

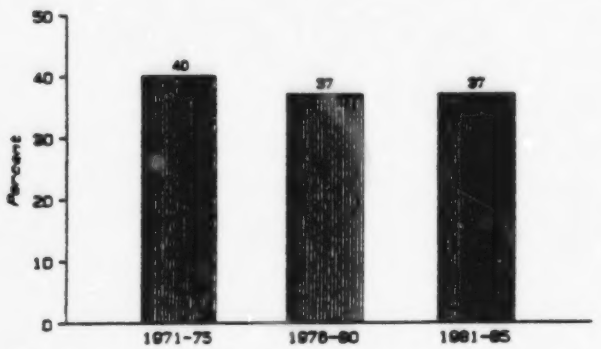
Renovation - A Growing Activity

REAL RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES
CANADA AND ONTARIO, 1971-1985



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES
ONTARIO AS PERCENT OF CANADA, 1971-1985

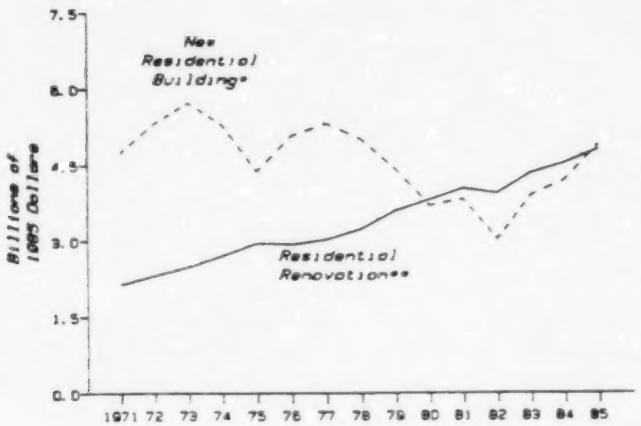


Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Spending on residential renovations has increased significantly over the past 15 years. Real residential renovation expenditures in 1985 totalled $4.8 and $12.6 billion in Ontario and Canada, respectively (expressed in 1985 dollars) - more than double the 1971 levels.
- Real residential renovation expenditures have been increasing steadily in both Ontario and Canada over the past 15 years. Only in 1976 and the severe recession year of 1982 did real renovation spending in Ontario dip slightly.
- Ontario's share of renovation spending in Canada has remained relatively constant over the past 10 years at 37 percent on an average annual basis. This is a slight decline from the 1971-75 period because of the slowing in the Ontario economy vis-à-vis Western Canada in the latter 1970s and the differing regional impacts of government rehabilitation programs in the latter 1970s and early 1980s.

Renovation Spending Less Cyclical Than Spending on New Residential Construction

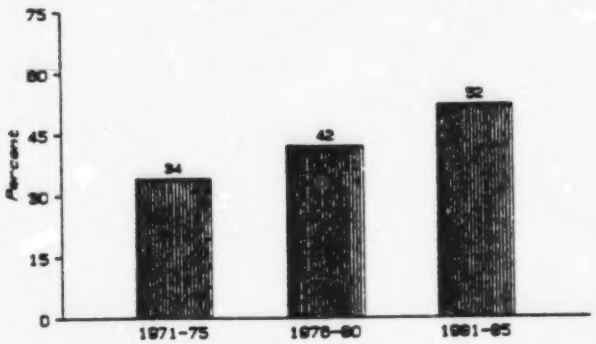
REAL RESIDENTIAL RENOVATION AND NEW BUILDING EXPENDITURES, ONTARIO, 1971-1985



* Includes new units built (including cottages and mobile homes) plus acquisition costs.
** Includes repairs and improvements.

Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES AS PERCENT OF TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION EXPENDITURES ONTARIO, 1971-1985

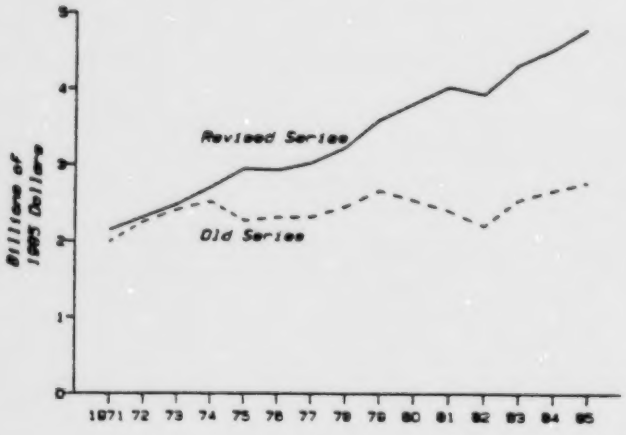


Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Spending on new dwellings in Ontario has been much more cyclical than renovation spending. In 1973, spending on new work peaked at $5.7 billion (1985 dollars); it reached a low of $3.0 billion in 1982 before increasing again in recent years.
- Renovation spending has been accounting for an increasing share of total residential construction expenditures over the past 15 years; it has risen to 52 percent in the first half of the 1980s from 34 percent in the first half of the 1970s.
- Renovation spending in the early 1980s surpassed the level of spending on new dwellings for the first time. The upturn in housing starts in 1985 (and 1986) has resulted in new residential construction expenditures once again overtaking renovation, but only by a small margin.
- Given projected declines in new residential construction after 1987, it is expected that this situation will reverse and renovation spending will once again surpass spending on new dwellings.
- There will be increasing opportunities in the future for contractors and builders (particularly smaller firms) interested in making the shift away from new construction to the expanding renovation market.

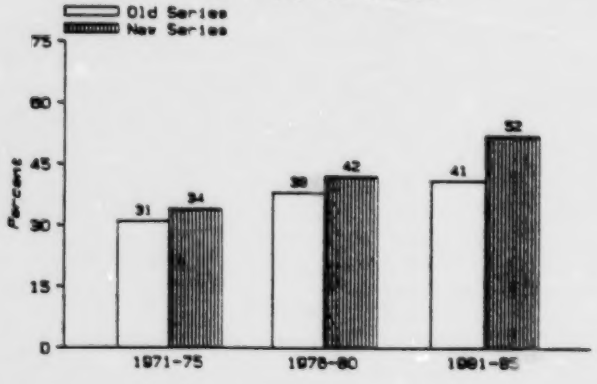
Revised Data Indicate Renovation Spending Much Higher Than Previously Estimated

REAL RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES
ONTARIO, 1971-1985



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES AS PERCENT OF TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION EXPENDITURES
ONTARIO, 1971-1985



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Major revisions to data on residential renovation expenditures were made by Statistics Canada in July, 1986. The revised data show both higher levels and larger year-to-year increases in residential renovation spending in Ontario over the past 15 years than previous estimates had indicated.

- According to the revised figures, residential renovation spending in Ontario in 1985 totalled $4.8 billion. This is $2 billion higher than the previous estimate of $2.8 billion.*

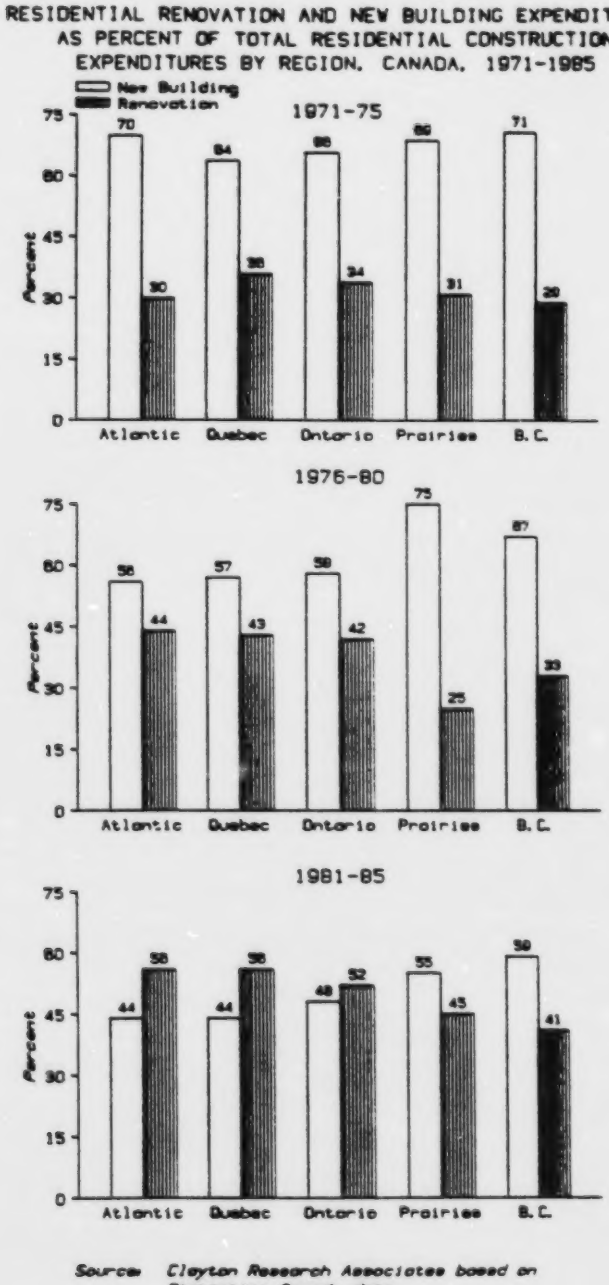
- The understatement of the previous estimates progressively worsened over the past 15 years: from only 8 percent in 1971 to 70 percent in 1985.

- The revised estimates indicate that renovation spending is a more significant component of total residential construction expenditures than previously thought. As already noted, it accounted for slightly more than half of all residential construction expenditures in 1981-1985, compared to the previously estimated 41 percent.

---

* The revisions to the data on repairs and improvements reflect the difficulties in separating the two types of renovation. For 1985, for example, the repair estimates were lowered to $1.1 billion from $1.7 billion while improvement estimates were raised to $3.7 billion from $1.1 billion.

Renovation Most Important in Atlantic Provinces and Quebec, Followed Closely by Ontario



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Renovation spending accounted for just over half of all residential construction expenditures in Ontario in 1981-1985. This share is somewhat below that of the Atlantic Provinces and Quebec, but is higher than in Western Canada.

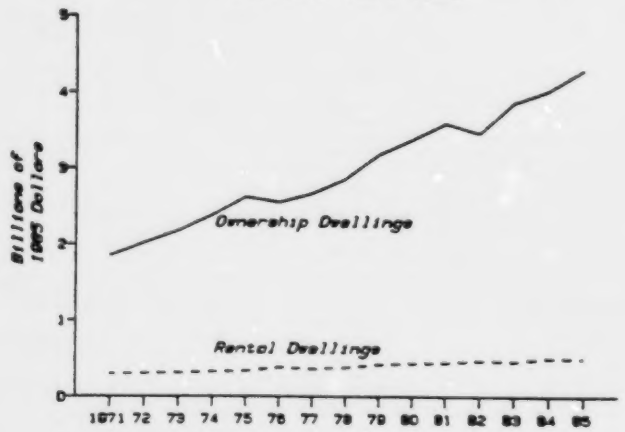
- As in Ontario, the shares of total residential construction expenditures accounted for by renovation spending in all other regions have increased significantly since the early 1970s.

- For the year 1985 alone, renovation's share of total residential construction expenditures was lower than for the 1981-1985 period as a whole in the Atlantic region and Quebec as well as in Ontario. This reflects the recent strength in new construction in these regions, rather than any weakness in the renovation market.

- One factor contributing to the higher renovation share of total residential construction expenditures in Ontario and the rest of Eastern Canada vis-à-vis Western Canada is the relatively older dwelling stock in these regions.

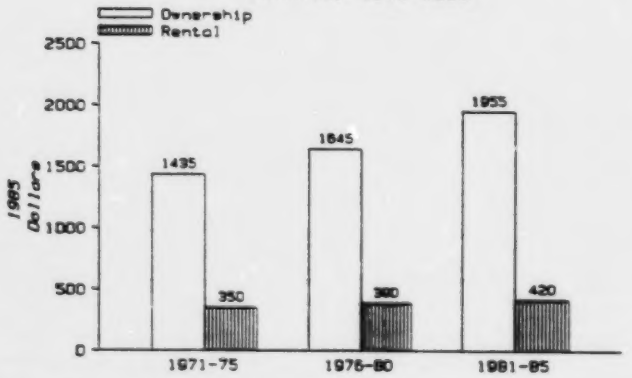
Most Renovation Work Done on Ownership Dwellings

REAL RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES
ON OWNERSHIP AND RENTAL DWELLINGS
ONTARIO, 1971-1985



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

AVERAGE ANNUAL REAL RENOVATION EXPENDITURES
PER OWNERSHIP AND RENTAL DWELLING
ONTARIO, 1971-1985



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

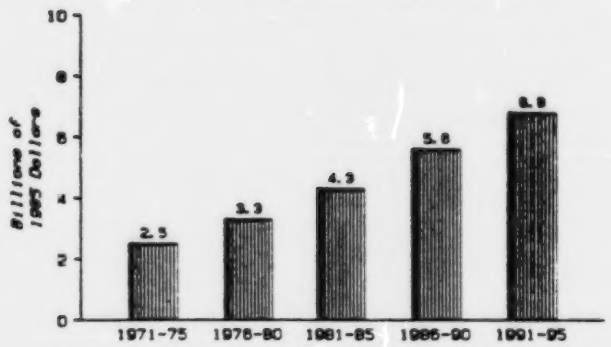
- The estimated value of renovation work on ownership dwellings was $4.3 billion in Ontario in 1985 - 90 percent of all residential renovation work. Renovation spending on rental dwellings is estimated at only $0.5 billion in 1985.*
- Renovation spending on ownership dwellings has increased more rapidly than for rental dwellings. In real terms, ownership renovation spending has more than doubled since 1971, whereas rental renovation spending increased by about 70 percent.
- There has been a significant increase in average real ownership renovation expenditures expressed per dwelling. This is due to several factors, including the aging of the dwelling stock and higher real discretionary incomes. Also, more people appear to be recognizing the alternative of renovating their current home to accomodate changing needs rather than moving to another dwelling.
- Average spending per rental dwelling has increased less rapidly than for ownership dwellings since the early 1970s.

---

* Statistics Canada estimates of rental renovation spending may be understated. U.S. Bureau of the Census data indicate that rental dwellings accounted for 37 percent of total U.S. residential renovation expenditures in 1985; this compares to the estimate of 13 percent for Canada.

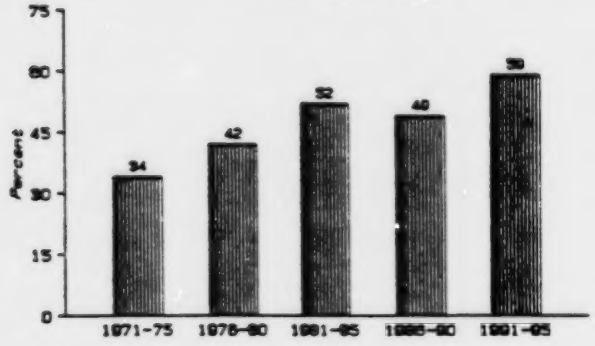
Renovation Spending Expected to Continue to Increase Over Next Decade

AVERAGE ANNUAL REAL RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES ONTARIO, 1971-1995



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES AS PERCENT OF TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION EXPENDITURES ONTARIO, 1971-1995



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Renovation spending in Ontario is projected to increase from an annual average of $4.3 billion in 1981-1985 to $5.6 billion and $6.8 billion (1985 dollars) in 1986-1990 and 1991-1995, respectively.*
- The continued increase in real renovation spending is due to a combination of a growing and aging stock and expected further increases in average expenditures per dwelling.
- Although there is the potential for sizeable increases in renovation spending on rental dwellings (in order to upgrade buildings which have been deteriorating in recent years), a significant rise in spending is not expected.
- The share of total residential construction expenditures accounted for by renovation spending is expected to fall somewhat in the 1986-1990 period due to the current boom in new construction. This is projected to reverse again in the early 1990s, however, due to less new residential construction and continued increases in renovation expenditures.

---

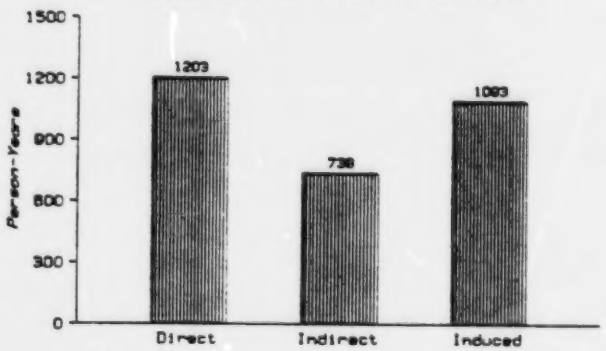
* These projections were prepared by Clayton Research for the Department of Regional Industrial Expansion in September, 1986; they should be considered as indicative only.

ECONOMIC IMPACTS OF RESIDENTIAL RENOVATION

The main purpose of this section is to provide a comparison of the employment impacts of renovation work done by contractors versus overall residential construction (excluding repairs) in Ontario. These estimates are preceded by a brief overview of the employment impacts which overall residential construction work generates both in the construction industry itself and throughout the economy.

3,000 Person-Years of Employment Created Per $100 Million of Total Residential Construction Spending

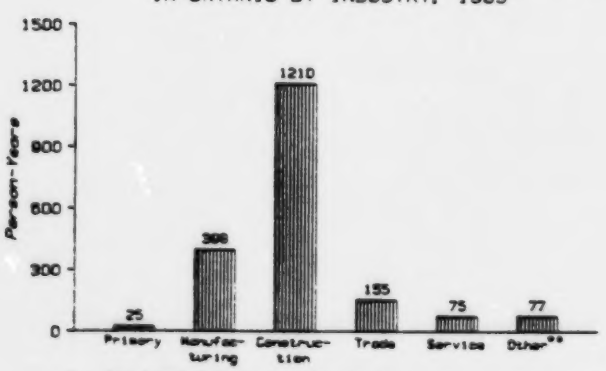
EMPLOYMENT IMPACTS IN ONTARIO OF $100 MILLION OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN ONTARIO, 1985*



* Excludes repair construction.

Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada input-output tabulations.

DIRECT AND INDIRECT EMPLOYMENT IMPACTS IN ONTARIO OF $100 MILLION OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN ONTARIO BY INDUSTRY, 1985*



* Excludes repair construction.

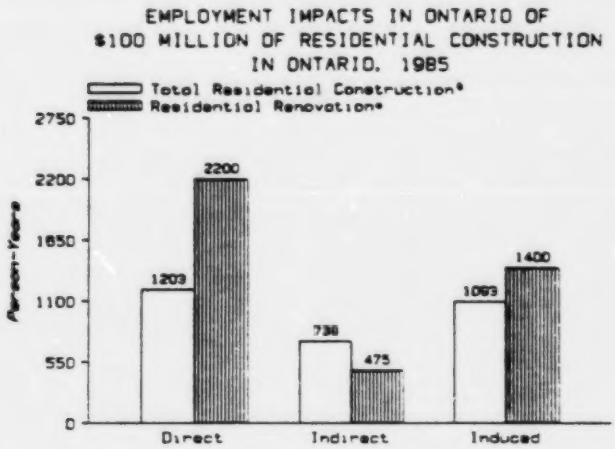
** Includes transportation, storage, communication, utilities, financial, insurance, and real estate industries.

Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada input-output tabulations.

- Three distinct rounds of employment impacts can be identified for any economic activity. For construction work they are: direct impacts - the actual construction jobs; indirect impacts - the jobs created in other industries (e.g., manufacturing) to produce the materials and other inputs for construction work; and induced impacts - the jobs created in the economy from the spending of incomes generated in the first two rounds.

- For an expenditure of $100 million on total residential construction in Ontario in 1985 (excluding repairs), it is estimated that about 3,000 person-years of employment in total are generated in the province. Direct construction work accounts for about 1,200 jobs while over 700 jobs are created in industries supplying inputs to construction - in all parts of the economy. Slightly more than one-third of all employment generated is in the induced round.

Employment Impacts from Renovation Work Greater Than from Total Residential Work



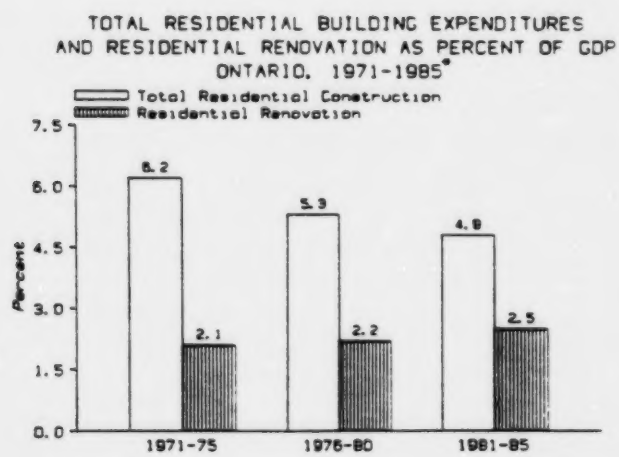
* Excludes repair construction.

Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada input-output tabulations.

- Clayton Research estimates indicate that, in 1985, about 2,200 person-years of construction employment were created from $100 million of spending on contractor renovations.* This is close to double that generated by similar spending on total residential construction (excluding repairs).

- Because more spending goes to direct construction employment than materials and supporting services, the indirect impact of renovation work is lower.

Renovation Spending Increasingly Important to Ontario's Economy



* Includes repair construction.

Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada data.

- Although the importance of total residential construction expenditures to the provincial economy declined over the last 15 years, renovation spending accounted for increasing shares of gross domestic product (GDP).

- Renovation spending rose from 2.1 percent of provincial GDP in 1971-1975 to 2.5 percent in 1981-1985. Spending on total residential construction over the same period fell from 6.2 percent to 4.8 percent of GDP.**

---

* These estimates relate to renovations (excluding repairs) by contractors; DIY renovations would have much lower impacts.

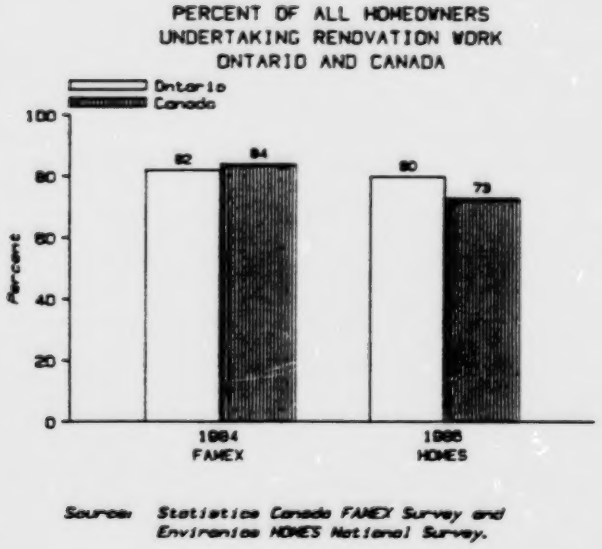
** These estimates include only the impact on the economy of spending in the direct round.

WHO DOES RESIDENTIAL RENOVATION WORK AND ON WHAT TYPES OF DWELLINGS?

This section provides information on the characteristics of homeowners undertaking renovations and the characteristics of dwellings being renovated.

The section relies mainly on two sources of data - Statistics Canada's 1984 Family Expenditure Survey (FAMEX) and Environics Research Group's 1986 HOMES National survey.* Both surveys cover only selected large urban centres in Ontario and Canada.

Most Homeowners Undertake At Least Some Renovation Work Each Year



Source: Statistics Canada FAMEX Survey and Environics HOMES National Survey.

- Both FAMEX and HOMES indicate that the majority of homeowners in urban centres in Ontario and Canada (three-quarters or more) undertake some renovation work each year.
- Data from both FAMEX and HOMES are based on small samples.** In particular, the sizes of the samples for Ontario centres severely limit the reliability of the data for the types of detailed analysis to be undertaken in this section and the next. Therefore, data relating to Canada will be used in the remainder of this report in order to provide details of homeowner renovation spending.***

---

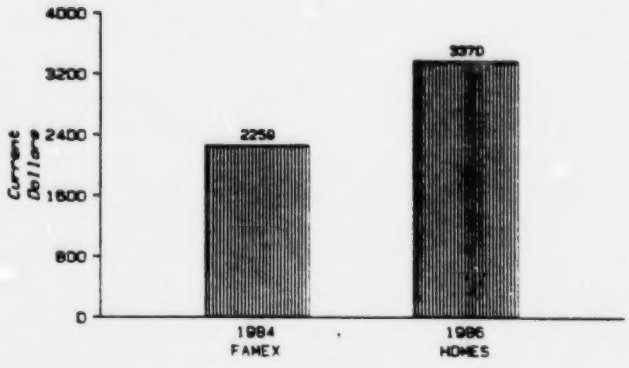
* A brief description of these two surveys and their underlying methodologies is provided in an appendix.

** See the Appendix for survey coverage. Where possible, FAMEX data will be referred to in this section, due to its larger sample size for Canada vis-à-vis that of HOMES.

*** A comparison of data from both surveys indicates that the general findings for Ontario and Canada are very similar.

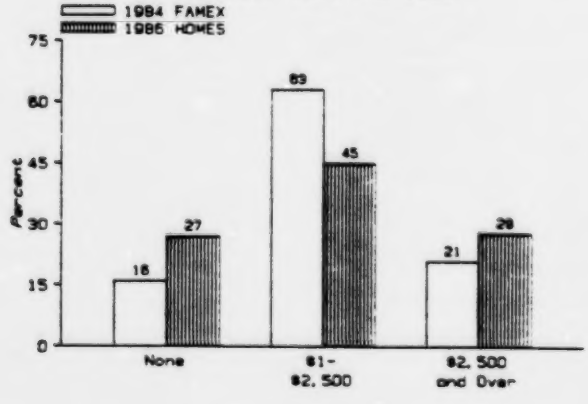
Fewer Than a Third of Homeowners Spend More Than $2,500 Annually on Renovations

AVERAGE EXPENDITURES OF HOMEOWNERS UNDERTAKING RENOVATIONS, CANADA



Source: Statistics Canada FAMEX Survey and Environics HOMES National Survey.

DISTRIBUTION OF ALL HOMEOWNERS BY AMOUNT OF RENOVATION EXPENDITURES CANADA, 1984 AND 1986



Source: Statistics Canada FAMEX Survey and Environics HOMES National Survey.

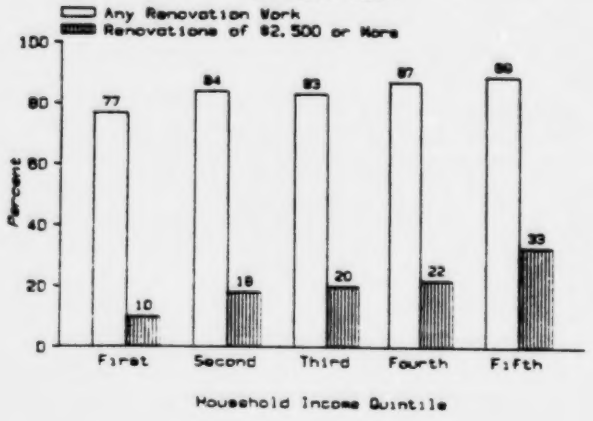
- FAMEX data indicate that the average amount spent by homeowners undertaking renovations in 1984 was $2,259. The corresponding value from HOMES for the 12 months ending Summer, 1986 was $3,370.*
- The higher average spending on renovations indicated by HOMES is due to a combination of factors, including a later year and differing survey methodology.
- Although most homeowners in Canada incur some renovation expenses each year, significantly less spend large amounts. Both FAMEX and HOMES indicate that less than 30 percent of all homeowners spend $2,500 or more each year on renovation work.
- Homeowners with average renovation spending of less than $2,500 are more likely to be those who are doing routine (and relatively inexpensive) repair and maintenance work.
- Of more interest are those homeowners spending $2,500 or more on renovations in a year. These homeowners would also be doing routine repairs but, in addition, are undertaking larger projects which are more likely to be discretionary in nature.

---

* The averages for Ontario centres were very similar to the Canada data - $2,365 (FAMEX) and $3,369 (HOMES).

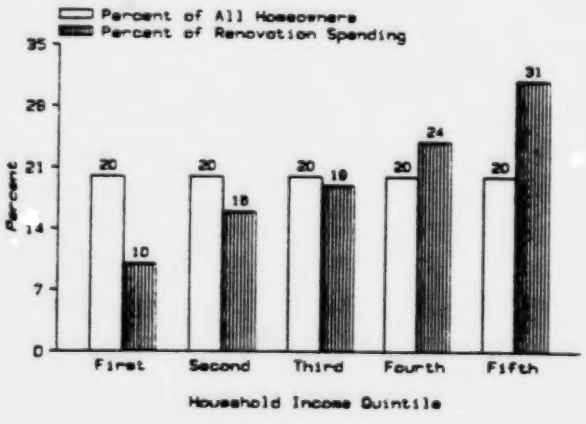
Higher Renovation Spending Among Upper Income Groups

PERCENT OF ALL HOMEOWNERS UNDERTAKING RENOVATION WORK BY HOUSEHOLD INCOME QUINTILE CANADA, 1984



Source: Statistics Canada FAMEX Survey.

DISTRIBUTION OF HOMEOWNER RENOVATION EXPENDITURES BY HOUSEHOLD INCOME QUINTILE, CANADA, 1984



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada FAMEX Survey.

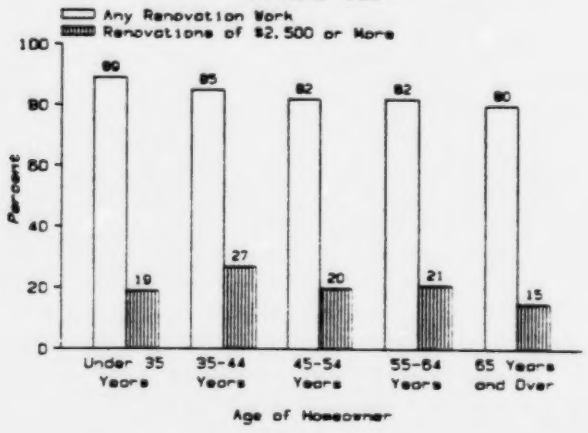
- Most homeowners undertake some renovation spending each year. The incidence of renovation work, however, does increase slightly with higher income. More significant are differences in the incidence of major renovation spending ($2,500 or more) by income group.*
- Upper income homeowners are more likely to undertake major renovation work than their poorer counterparts. One-third of homeowners in the uppermost income quintile spent $2,500 or more on renovations in 1984 - this compares to only 10 percent of homeowners in the lowest income group.
- The distribution of total renovation spending by different homeowner income quintiles can be estimated from incidences of renovation spending and average expenditures by income quintile.
- Although homeowners in the upper two income quintiles represented only 40 percent of total homeowners in 1984, because of their relatively higher average renovation expenditures, they accounted for 55 percent of total homeowner renovation spending.

---

* Since most homeowners, regardless of homeowner or dwelling characteristics, undertake some routine repair work each year, there is little variation in the incidence of renovation work among different types of owners; more variation exists in the incidence of renovation spending of $2,500 or more.

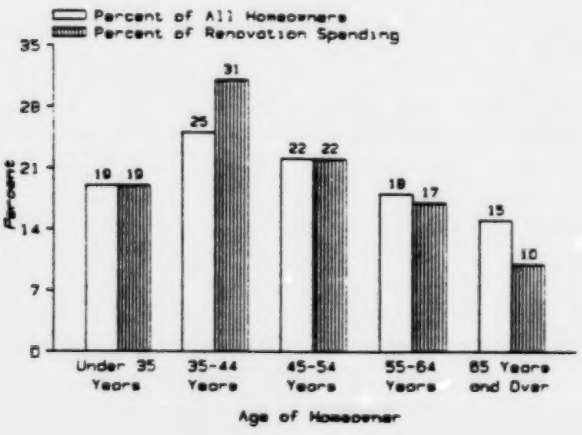
Major Renovation Work Most Common Among Homeowners in the 35-44 Age Group

PERCENT OF ALL HOMEOWNERS UNDERTAKING RENOVATION WORK BY AGE OF HOMEOWNER CANADA, 1984



Source: Statistics Canada FAMEX Survey.

DISTRIBUTION OF HOMEOWNER RENOVATION EXPENDITURES BY AGE OF HOMEOWNER, CANADA, 1984



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada FAMEX Survey.

- The proportion of homeowners undertaking major renovation work is much higher in the 35-44 age group than other age groups. Only 15-21 percent of homeowners in the under 35 and over 45 age groups spent more than $2,500 on renovations in 1984 - this compares to 27 percent of homeowners in the 35-44 age group.

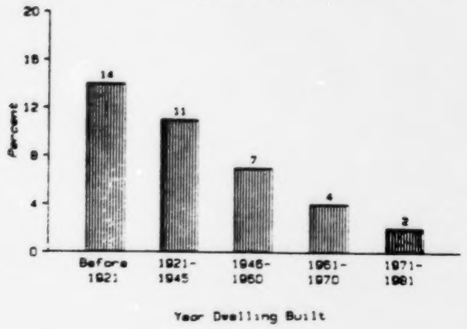
- In the recession year of 1982, in contrast with 1984, the 35-44 and 45-54 age groups had similar incidences of renovation spending of $2,500 or more. The relative increase in major renovation spending in the 35-44 age group in 1984 is a result of a large increase in the average amounts spent on various types of renovation work and increases in the proportions of renovating homeowners in the 35-44 age group doing more than one renovation job.

- Because of their higher average spending, homeowners in the 35-44 age group account for a disproportionate share of total renovation spending - this age group comprises 25 percent of all homeowners but accounts for an estimated 31 percent of total renovation spending.

- Similarly, homeowners in the 65 and over age group account for a disproportionately lower share of total homeowner renovation spending.

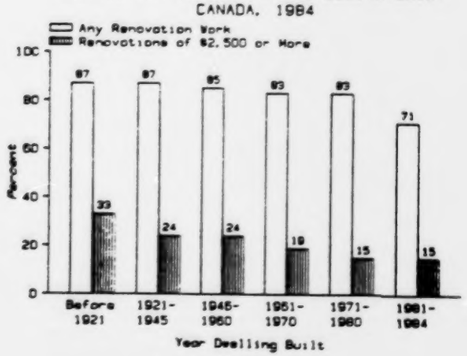
Higher Incidence of Major Spending on Oldest Dwellings

PERCENT OF OWNERSHIP DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIRS BY YEAR DWELLING BUILT
CANADA, 1981



Source: 1981 Census of Canada.

PERCENT OF ALL HOMEOWNERS UNDERTAKING RENOVATION WORK BY YEAR DWELLING BUILT
CANADA, 1984

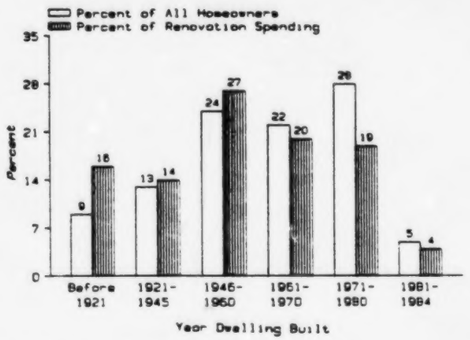


Source: Statistics Canada FAMEX Survey.

- The older a dwelling, the more likely it is to require major repairs. In 1981, 14 percent of ownership dwellings in Canada built before 1921 were in need of major repairs - this compares with less than 5 percent for dwellings built after 1960.
- These data are from the 1981 Census of Canada. A dwelling was considered to be in need of major repairs if the respondent reported that work was required to correct defective plumbing or electrical wiring, to make structural repairs to walls, floors or ceilings, etc. - excluded was desirable remodelling or additions.
- Given the higher need of major repair work in older dwellings, it is not surprising that homeowners in older dwellings have higher incidences of major renovation work than homeowners in newer dwellings. One-third of homeowners in dwellings built before 1921 spent at least $2,500 on renovations in 1984. The comparable proportion for homeowners in dwellings built in 1971-1984 was only 15 percent.
- Though less prevalent than for older dwellings, a significant proportion of homeowners in new dwellings also do major renovations each year - often for items such as landscaping.

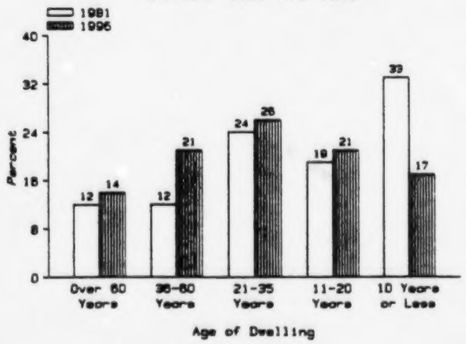
Dwellings Built Since the War Account for 70 Percent Of All Renovation Spending

DISTRIBUTION OF HOMEOWNER RENOVATION EXPENDITURES
BY YEAR DWELLING BUILT, CANADA, 1984



Source: Clayton Research Associates based on Statistics Canada FAMEX Survey.

DISTRIBUTION OF OWNERSHIP DWELLINGS
BY AGE OF DWELLING
CANADA, 1981 AND 1996



Source: 1981 Census of Canada and projections by Clayton Research Associates.

- Renovation spending on dwellings built in the last 40 years accounted for about 70 percent of total renovation spending by homeowners in 1984.
- However, because of higher spending on older dwellings, they account for a disproportionate share of total renovation spending. In 1984, dwellings built before 1946 represented less than one-quarter of the total ownership stock, but accounted for 30 percent of all homeowner renovation spending.
- Given projected declines in new dwelling construction over the next decade, older dwellings can be expected to constitute increasing proportions of the total stock.
- By 1996, it is projected that about one-third of the ownership dwelling stock will be over 35 years old, compared to about one-quarter in 1981. The share of the stock accounted for by dwellings less than 10 years old is expected to be half of its 1981 share by 1996.
- Higher average renovation spending on older dwellings, combined with the aging of the dwelling stock, should lead to higher overall renovation expenditures by homeowners over the next decade.

Other Factors Which Determine Degree of Renovation Spending*

- There is a marginally higher incidence of major renovation spending ($2,500 or more annually) among homeowners occupying single-detached dwellings compared to those in other dwelling types. Single-detached units account for about 85 percent of all homeowner renovation spending.

- Homeowners occupying dwellings that were previously owned by someone else (resale dwellings) have a higher incidence of annual renovations of $2,500 or more - 31 percent in the 12 months ending Summer, 1986 compared to 20 percent of homeowners who purchased their dwelling new. Homeowners in previously occupied dwellings comprised only two-thirds of all homeowners in 1986, but accounted for three-quarters of total homeowner renovation spending.

- There is little difference in the degree of renovation spending between homeowners with and without mortgages.

- Renovation spending increases with dwelling value. Only about one-quarter of homeowners occupying dwellings valued at less than $100,000 in 1986 spent $2,500 or more on renovations; this compares to about 40 percent of homeowners occupying dwellings valued at $200,000 or more. Higher renovation expenditures on more expensive dwellings are due to a combination of factors, including generally higher incomes, house sizes and the use of higher quality renovating materials.

- Homeowners who have lived in their dwellings for more than 20 years have a much lower incidence of renovation spending of $2,500 or more - only 14 percent in the 12 months ending Summer, 1986 compared to the overall average of 28 percent.

- There would appear to be little difference in the incidence of major renovation spending between homeowners in dwellings located close to downtown areas and those in more suburban areas.

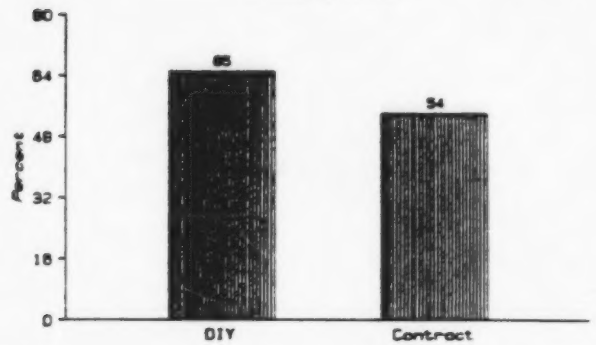
- Renovation spending increases with level of education. Thirty-five percent of homeowners with post-graduate degrees spent $2,500 or more on renovations in the 12 months ending Summer, 1986; for those with high school educations or less, the incidence was only 23 percent.

---

* Data is this section are mainly from Environics 1986 HOMES National Survey.

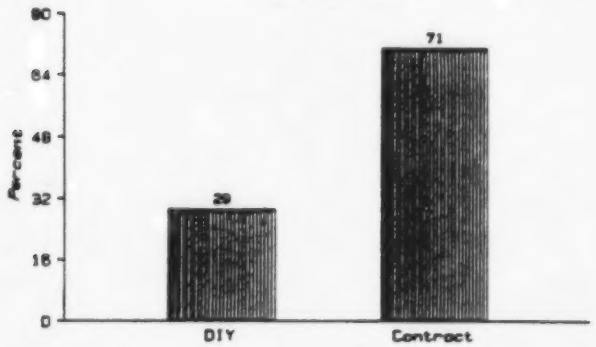
Do-It-Yourself Work More Prevalent Than Contract But Average Expenditures Are Lower

PERCENT OF ALL HOMEOWNERS UNDERTAKING RENOVATION WORK BY WHO DOES THE WORK CANADA, 1984



Source Statistics Canada FAMEX Survey.

DISTRIBUTION OF HOMEOWNER RENOVATION EXPENDITURES BY WHO DOES THE WORK CANADA, 1984



Source Statistics Canada FAMEX Survey.

- About two-thirds of all homeowners undertook some DIY renovation work in 1984 - they spent an average of $863 each.
- Over half of all homeowners hired a contractor to do some renovation work for them in 1984. The average amount spent by homeowners undertaking contract renovation work ($2,494) was almost three times the average spent on DIY work.
- Do-it-yourself (DIY) work refers to renovations in which a homeowner purchases required materials and does the work him/herself. Contract work includes work in which either only labour or both labour and materials are provided by the contractor (almost all of contract work is of the latter type).
- Many renovators undertake both DIY and contract work in the same year - about 42 percent of all renovating homeowners in 1984.
- Despite the higher incidence of DIY work among homeowners, DIY work accounts for only a small proportion of the total renovation market. Because of low average expenditures of DIY vis-à-vis average spending on contract work, DIY work accounted for only about 29 percent of the total value of homeowner renovation spending in 1984.

COMMON TYPES OF RENOVATION WORK

This section provides information on common types of renovation work undertaken by homeowners. The main source of data for this section is the 1986 HOMES survey, which provides detailed information on the types of renovation work undertaken by homeowners. Unfortunately similar data are not available from FAMEX.

Homeowner Renovation Spending Covers a Multiplicity of Activities

DISTRIBUTION OF TOTAL HOMEOWNER RENOVATION SPENDING IN LAST 12 MONTHS BY TYPE OF RENOVATION WORK CANADA, 1986

Type of Renovation	Percent of Total Homeowner Renovation Spending*
Kitchen	9
Carpets/Floors	8
Roofing	7
Landscaping	7
New Windows	6
Bathroom	6
Interior Painting/Plastering/ Wallpapering	6
Siding or Exterior Walls	5
Addition of a Room	4
Heating	4
Verandah/Porch/Sundeck	3
Insulation	3
Driveway/Walkway Paving	3
Interior Walls	3
Fencing	3
Exterior Painting	3
New Doors	3
Garage	2
Pool/Hot Tub	2
Air Conditioning	2
Eavestrough/Soffit	2
Patio	2
Fireplace	1
General Rewiring	1
New Light Fixtures	1
General Plumbing	1
Entrance Steps	1
Ceiling	1
Chimney	1
All Other	2
	100

* Total may not add due to rounding.

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Renovation spending by homeowners is spread over a wide range of activities; most individual types of renovation work account for only a very small proportion of total renovation spending.*
- Kitchens accounted for the largest share of total renovation spending by homeowners in the 12 months ending Summer, 1986 (9 percent), followed closely by work involving carpets/floors (8 percent) and roofing and landscaping (7 percent each).
- The top 10 types of renovation work in terms of dollar spending combined accounted for over 60 percent of total homeowner renovation expenditures in the 12 months ending Summer, 1986. Because of the importance of these 10 types of work, they are examined in more detail on the following pages.

---

* Because of problems associated with separating total renovation spending into types of work, any breakdown should be considered to be only broadly indicative of the actual situation in the renovation market.

Two-Thirds of Kitchen Renovation Spending On Older Homes

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING KITCHENS CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	9
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Kitchen Work In Last 12 Months	
Any Kitchen Work	12
Kitchen Work of $1,000 or More	6
Average Expenditure on Kitchens For Those Doing Such Work	$2,250
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	44
All Contract	36
Part Contract	20
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Kitchens by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	34
20 Years or More	66
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

KITCHEN RENOVATIONS BY TYPES OF WORK INVOLVED CANADA, 1986

Selected Types Of Kitchen Renovations	Percent of Homeowners Undertaking Renovations to Kitchens Who Reported Each Type of Work
Cupboard/cabinets	67
Flooring/walls	66
Counters	59
Plumbing/fixtures	50
Sinks	46
Lighting	41
Appliances	31
Added a kitchen*	4

* Excludes structural extensions.

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Only 12 percent of renovating homeowners undertook kitchen work in the 12 months ending Summer, 1986. However, because of high average spending ($2,250), kitchen work accounted for 9 percent of all homeowner renovation spending.
- More homeowners did their kitchen renovations entirely themselves than hired a contractor to do all the work.*
- A smaller but still significant proportion of homeowners doing kitchen renovations hired a contractor for part of the work and did part of the work themselves (20 percent).
- Dwellings aged 20 years or more accounted for most kitchen renovation spending, however, one-third of total kitchen renovation spending was on dwellings less than 20 years old.
- The most common types of kitchen renovations involved cupboards/cabinets and flooring/walls, followed by counters and plumbing/fixtures; between half and two-thirds of kitchen renovators did these types of work.

---

* Data in this section on "who did the work" relate to proportions of homeowners undertaking each type of work. A breakdown of total dollar spending by who does the work would generally yield much higher figures for contractors (due to higher average expenditures on contract work versus DIY).

Half of Carpet/Flooring Renovation Spending On Newer Homes

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING CARPETS/FLOORING* CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	8
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Carpets/Flooring Work In Last 12 Months	
Any Carpets/Flooring Work	19
Carpets/Flooring Work of $1,000 or More	8
Average Expenditure on Carpets/Flooring For Those Doing Such Work	$1,284
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	43
All Contract	50
Part Contract	7
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Carpets/Flooring by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	50
20 Years or More	50
	100

* Excludes flooring work done as part of larger bathroom or kitchen work or additions.

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- One-fifth of renovators did work involving carpets or flooring in the 12 months ending Summer, 1986 (there is no disaggregation available for each type of work). The average spent on carpets/flooring was $1,284.
- Half of all homeowners undertaking carpet/flooring work did the work either entirely or partly by themselves, while half used contractors only.
- Total spending on carpets/flooring was evenly distributed between dwellings less than 20 years of age and those 20 years and over.

Majority of Roofing Renovations Involve the Use of Contractors

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING ROOFING CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	7
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Roofing Work In Last 12 Months	
Any Roofing Work	13
Roofing Work of $1,000 or More	9
Average Expenditure on Roofing For Those Doing Such Work	$1,682
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	28
All Contract	67
Part Contract	5
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Roofing by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	24
20 Years or More	76
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Thirteen percent of renovating homeowners did renovations to their roof in the 12 months ending Summer, 1986. They spent an average $1,682 on this type of work.
- Contractors perform the majority of roofing work undertaken by homeowners - three-quarters of renovations involving roofing were done either entirely or partly by contractors.
- Roofing renovations are more common among older dwellings. Three-quarters of the value of roofing renovations was on homes aged 20 years or more.

Most Landscaping Work Done on Newer Homes; Also, Mostly DIY

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING LANDSCAPING CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	7
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Landscaping In Last 12 Months	
Any Landscaping Work	27
Landscaping Work of $1,000 or More	6
Average Expenditure on Landscaping For Those Doing Such Work	$824
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	77
All Contract	12
Part Contract	11
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Landscaping by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	69
20 Years or More	31
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Over one-quarter of renovating homeowners did landscaping in the 12 months ending Summer, 1986.
- The majority of homeowners with spending on landscaping did the work entirely themselves (over three-quarters). Correspondingly, average expenditures on this type of work were relatively low ($824).
- Dwellings aged 20 years or less account for most spending on landscaping. Dwellings less than five years old alone accounted for one-third of total spending.

Older Dwellings Account for Majority of Spending on New Windows

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING NEW WINDOWS CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	6
Percent of Renovating Homeowners Undertaking New Window Work In Last 12 Months	
Any New Window Work	15
New Window Work of $1,000 or More	7
Average Expenditure on New Windows For Those Doing Such Work	$1,334
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	29
All Contract	64
Part Contract	7
	100
Distribution of Total Renovation Spending on New Windows by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	25
20 Years or More	75
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Fifteen percent of renovating homeowners had spending on new windows in the 12 months ending Summer, 1986; their average expenditure on windows was $1,334.
- The majority of homeowners with spending on new windows hired a contractor to do all or part of the work (71 percent).
- Three-quarters of total spending by homeowners on new windows was by homeowners occupying dwellings aged 20 years or more.

Majority of Bathroom Renovations Done By Homeowners Themselves; Flooring/Walls Most Common Type of Work

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING BATHROOMS
CANADA, 1986

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	6
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Bathroom Work In Last 12 Months	
Any Bathroom Work	17
Bathroom Work of $1,000 or More	6
Average Expenditure on Bathrooms For Those Doing Such Work	$1,148
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	59
All Contract	26
Part Contract	15
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Bathrooms by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	41
20 Years of More	59
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

BATHROOM RENOVATIONS BY TYPES OF WORK INVOLVED
CANADA, 1986

Selected Types Of Bathroom Renovations	Percent of Homeowners Undertaking Renovations to Bathrooms Who Reported Each Type of Work
Flooring/walls	71
Plumbing	60
Sink	49
Counters/cabinets	49
Shower	48
Toilet	42
Bidet	7
Added a bathroom*	12

* Excludes structural extensions.

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- One in every six renovators (13 percent of all homeowners) reported work on bathrooms in the 12 months ending Summer, 1986.
- Average expenditures on bathroom work for those doing such work was $1,148. Bathroom work accounted for six percent of all homeowner renovation spending.
- About three-quarters of homeowners did the work either entirely on their own (59 percent) or did part themselves and hired a contractor for the rest (15 percent).
- Although older dwellings (20 years or more) accounted for over half of bathroom renovation spending, spending on newer dwellings was also significant (41 percent of the total).
- About one-third of bathroom spending was on dwellings aged 40 years or more.
- The most common type of bathroom work involved flooring/walls - 71 percent of bathroom renovators reported this type of work. Plumbing work was reported by 60 percent of homeowners renovating their bathrooms.
- Few bathroom renovators (12 percent) reported having added a bathroom (that is, converted existing space for use as a bathroom).

Interior Painting/Plastering/Wallpapering Most Common Type of Renovation Work - Mainly DIY

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING INTERIOR PAINTING/PLASTERING/WALLPAPERING, CANADA, 1986*

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	6
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Interior Painting/Plastering/Wallpapering in Last 12 Months	
Any Interior Painting, etc.	56
Interior Painting, etc. of $1,000 or More	4
Average Expenditure on Interior Painting, etc. For Those Doing Such Work	$317
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	82
All Contract	12
Part Contract	6
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Interior Painting/Plastering/Wallpapering by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	56
20 Years or More	44
	100

* Excludes interior painting/plastering/wallpapering done as part of larger bathroom or kitchen work or additions.

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Over half of renovating homeowners reported work on interior painting/plastering/wallpapering in the 12 months ending Summer, 1986 (no disaggregation is available). More homeowners reported this type of work than any other, however average expenditures were low ($317).
- The vast majority of homeowners did the work entirely or partly by themselves. Only 12 percent of homeowners hired a contractor to do all of the work.
- Slightly over half of this type of spending was on newer homes.

Older Dwellings and Contract Work Account for Majority of Renovations to Siding/Exterior Walls

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING SIDING OR EXTERIOR WALLS, CANADA, 1986*

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	5
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Siding or Exterior Wall Work in Last 12 Months	
Any Siding or Exterior Wall Work	7
Siding/Exterior Wall Work of $1,000 or More	4
Average Expenditure on Siding/Exterior Walls For Those Doing Such Work	$2,066
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	32
All Contract	56
Part Contract	12
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Siding/Exterior Walls by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	33
20 Years or More	67
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Only 7 percent of renovating homeowners did work on siding or exterior walls in the 12 months ending Summer, 1986. Siding/walls accounted for 5 percent of total homeowner renovation spending.
- Two-thirds of homeowners hired contractors to do all or part of the work.
- About two-thirds of total spending on siding/exterior walls was on dwellings aged 20 years or more.
- About 60 percent of homeowners added insulation as part of the siding or wall renovations.

High Average Expenditures on Additions But Few Homeowners Do This Type of Work

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING ADDITION OF A ROOM CANADA, 1986*

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	4
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Addition of a Room In Last 12 Months	
Any Addition of a Room	1
Additions of $1,000 or More	1
Average Expenditure on Additions For Those Doing Such Work	$13,106
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	29
All Contract	43
Part Contract	29
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Additions by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	24
20 Years or More	76
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Only one percent of renovating homeowners reported having added a room to their house in the 12 months ending Summer, 1986. The average expenditure was $13,106.
- No information is available from HOMES on the spending on individual items that occurs as part of additions or the types of rooms being added.
- Most additions were done entirely or partly by contractors (71 percent).
- Three-quarters of spending on additions was on homes aged 20 years or more.

Most Heating Systems Renovations Done on Older Homes and By Contractors

SELECTED CHARACTERISTICS OF HOMEOWNER RENOVATION WORK INVOLVING HEATING CANADA, 1986*

Percent Share of Total Homeowner Renovation Spending	4
Percent of Renovating Homeowners Undertaking Heating Work In Last 12 Months	
Any Heating Work	8
Heating Work of $1,000 or More	4
Average Expenditure on Heating For Those Doing Such Work	$1,467
Who Did the Work? (Percent)	
DIY	16
All Contract	72
Part Contract	12
	100
Distribution of Total Renovation Spending on Heating by Age of Dwelling (Percent)	
Less than 20 Years	31
20 Years or More	69
	100

Source: Clayton Research Associates based on Environics HOMES National Survey.

- Only eight percent of renovating homeowners reported work to their heating systems; they had an average expenditure of $1,467. Spending on heating work accounted for 4 percent of total homeowner renovation spending.
- The majority of homeowners hired a contractor to do either all or part of the work (84 percent).
- Dwellings aged 20 years or more accounted for over two-thirds of total renovation spending on heating (about half of this was for dwellings between 20 and 30 years of age).

APPENDIX

A DESCRIPTION OF THE FAMEX AND HOMES NATIONAL SURVEYS

APPENDIX

This appendix provides a brief description of the two surveys which provide the background data for the third and fourth sections of this report - Statistics Canada's 1984 Family Expenditure Survey (FAMEX) and Environics Research Group's 1986 HOMES National Survey.

THE FAMEX SURVEY

The Family Expenditure (FAMEX) Survey results presented in this report are based on the survey undertaken by Statistics Canada in the Spring of 1985 of household spending patterns in calendar year 1984. The 1984 FAMEX Survey collected a great deal of information on various expenditures by families and unattached individuals in 17 major urban centres of Canada, including three in Ontario (Toronto, Ottawa, Thunder Bay) - this information includes detailed expenditures by homeowners on maintenance, repairs and replacements, additions, renovations and alterations and new installations.

The results of the survey are based on a sample size of 2,847 homeowners for the combined 17 Canadian cities and 603 homeowners for the three Ontario centres combined. Because of the very small sample for Ontario and the fact that it appears from various checks conducted that the Ontario and Canada results are comparable, Canada data are used instead in the third section of the report to provide details of homeowner renovation spending.

The FAMEX Survey was conducted by an interviewer in the home of the respondent from a detailed questionnaire. The questionnaire for the FAMEX Survey is designed to collect data on renovation spending by asking respondents to provide information on the amounts spent on the following:

- Maintenance, repairs and replacements - this category is comprised of two elements:
  - Maintenance and repairs - work undertaken on an existing structure or piece of equipment to keep it in good working condition and appearance so as to maintain it in "as new" a condition as possible. Also included are repairs undertaken on broken, damaged or malfunctioning components of the structure or equipment. Examples include painting, caulking and various types of repairs to buildings and appliances; and
  - Replacements - the installation of equipment which replaces an existing piece of equipment. An example is the replacement of an old oil furnace with a more technically advanced furnace.

- Additions - this includes the construction of structural extensions, enclosures and any additional facilities on the property. Additions include the cost of plumbing, electrical and heating equipment and built-in appliances if these were included as part of the addition.

- Renovations and alterations - this includes work done to upgrade the property to acceptable building or living standards, to rearrange the interior space or to modernize existing facilities in order to suit changing needs. Renovations and alterations may include the cost of plumbing, electrical or heating equipment and built-in appliances if these were included as part of the work.

- New installations - this refers to work undertaken to install equipment or fixtures which did not previously exist either to the inside or outside of the structure or on the property. An example is the installation of a shower stall in what had previously been a powder room or the installation of a new air conditioning system.

The survey does not cover all areas of the country. The results, therefore, while illustrative of the broad situation that applies in major urban centres in Canada, may not be strictly representative of all homeowner renovation in the country as a whole.

THE HOMES NATIONAL SURVEY

The HOMES National Survey is a telephone survey undertaken by Environics Research Group. The results presented in this report are based on the HOMES National Survey conducted in Summer, 1986. It covered 2,332 homeowners in 27 major urban centres across Canada, including 1,001 homeowners in 10 major urban centres in Ontario. Sample sizes for both areas are relatively small, representing less than one out of every 1,000 homeowners in these areas. Because of the larger sample size for Canada as a whole and the fact that various checks showed the results for Ontario and Canada to be similar, Canada rather than Ontario data are used in the third and fourth sections of the report to provide details of homeowner renovation spending.

Among other questions, the survey asked homeowners whether or not they had had any expenditures on various types of interior and exterior renovation work in the past 12 months (a list of various types of work was read to the respondent), the amount spent on each type of work, and whether they hired someone to do all, part or none of the work.

The HOMES National Survey uses repairs and renovations as a catch-all definition to cover all the types of work described by Statistics Canada as maintenance, repairs and replacements, additions, alterations and new installations. This definition, while not

providing as complete a breakdown of activity as might be desirable, is a recognition of the difficulty (and likelihood of errors) associated with attempting to classify work into a complex set of categories in a relatively short telephone interview.

As with FAMEX, the survey does not cover all areas of the country. Therefore, the results, while illustrative of the broad situation that applies in major urban centres in Canada, may not be strictly representative of all homeowner renovation in the country as a whole.

Nonetheless, the HOMES National Survey does provide a unique set of information which, recognizing its limitations, is extremely useful in broadly identifying the types of renovation work which are being undertaken by homeowners and the types of homeowners who are undertaking such work. The results which are presented in this report are considered to be illustrative of these broad trends. Due to the relatively small sample sizes involved, a great deal of emphasis should not be placed on small differences in either percentages of different types of renovation work being undertaken or the share of total renovation spending.

La nature du marché

de la

rénovation résidentielle

de l' Ontario

Février 1987

Ontario
Ministère
du
logements
Chaviva Hosek
ministre

LA NATURE DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION D'HABITATIONS EN ONTARIO

Rapport préparé pour

l'unité de Préservation des logements
du ministère du Logement de l'Ontario

par
Clayton Research Associates Ltd.

Février 1987

ABRÉGÉ

Depuis 15 ans, la rénovation d'habitations représente une part de plus en plus importante de l'ensemble des activités de construction d'habitations en Ontario. Consciente de cette évolution, l'unité de Préservation des logements du ministère du Logement a demandé à Clayton Research Associates d'établir le présent rapport général sur la nature du marché de la rénovation d'habitations en Ontario.

Par l'expression «rénovation d'habitations», on entend dans le présent rapport, toute activité de construction dont peuvent faire l'objet des bâtiments existants et le terrain environnant. Cela peut aller de petits travaux, comme peinture et petits ouvrages d'entretien, à l'agrandissement d'un bâtiment existant en passant par la modernisation de certaines pièces ou la construction d'une clôture.

Voici les principales conclusions du rapport :

IMPORTANCE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS

. Les dépenses engagées dans la rénovation d'habitations en Ontario ont considérablement augmenté depuis 15 ans.

. Les dépenses réelles de rénovation d'habitations en Ontario en 1985 sont estimées à 4,8 milliards de dollars, soit plus du double du chiffre de 1971, en dollars constants.

. Depuis 1971, les dépenses de rénovation d'habitations en Ontario représentent une part de plus en plus importante de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations.

Près de 52 pour cent de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations ont été engagés dans la rénovation au cours de la période 1981-1985, contre 34 pour cent seulement dix ans plus tôt.

. Les travaux de rénovations effectués dans les logements occupés par leurs propriétaires représentent le plus gros des dépenses engagées dans la rénovation d'habitations en Ontario.

La valeur des rénovations effectuées dans les logements occupés par leurs propriétaires, en Ontario, est estimée à quelque 4,3 milliards de dollars, en 1985, contre seulement 0,5 milliard de dollars dans les logements locatifs, la même année.

. On prévoit que les dépenses de rénovation d'habitations continueront à augmenter rapidement, en Ontario, dans les dix prochaines années.

Les dépenses engagées dans la rénovation d'habitations devraient passer, selon les prévisions, d'une moyenne annuelle de 4,3 milliards de dollars pendant la période 1981-1985 à 5,6 milliards de dollars et 6,8 milliards de dollars (exprimés en dollars de 1985) pendant les périodes 1986-1990 et 1991-1995, respectivement.

INCIDENCE ÉCONOMIQUE DE LA RÉNOVATION D'HABITATIONS

. Les travaux de rénovation d'habitations exécutés par des entrepreneurs sécrètent plus d'emplois que les travaux de construction d'habitations en général.

  Les estimations pour 1985 indiquent que, pour un montant donné, les travaux de rénovation d'habitations exécutés par des entrepreneurs (à l'exclusion des travaux de réparation), sécrètent directement dans l'industrie du bâtiment près de deux fois plus d'emplois que les travaux de construction d'habitations en général (là encore, à l'exclusion des travaux de réparation).

. Les dépenses de rénovation d'habitations ont pris une place de plus en plus importante dans l'économie ontarienne.

  Les dépenses de rénovation sont passées de 2,1 pour cent du produit intérieur brut (PIB) de la province pour la période 1971-1975 à 2,5 pour cent pour la période 1981-1985. Dans le même intervalle, l'ensemble des dépenses de construction d'habitations a baissé de 6,2 à 4,8 pour cent du PIB.

QUI ENTREPREND DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS ET DANS QUELS GENRES DE LOGEMENTS?

. La plupart des propriétaires entreprennent des travaux de rénovation tous les ans, mais il y en a relativement peu qui engagent des dépenses importantes.

  Bien qu'à peu près 80 pour cent de tous les propriétaires fassent des travaux de rénovation chaque année, moins d'un tiers d'entre eux dépensent plus de 2 500 $ par an à des travaux de rénovation.

. Le revenu et l'âge des propriétaires constituent des facteurs déterminants dans l'importance des dépenses de rénovation.

  Les propriétaires faisant partie des deux quintiles disposant du plus gros revenu et ceux qui se situent dans le groupe d'âge de 35 à 44 ans ont tendance à dépenser plus en rénovations que les autres propriétaires.

. Les logements datant de l'après guerre représentent le plus gros des dépenses de rénovation des propriétaires, bien que les dépenses de rénovation moyennes soient plus élevées pour les propriétaires occupant des logements plus anciens.

  Les logements datant d'avant 1946 représentaient moins d'un quart du parc de logements occupés par leurs propriétaires en 1984, mais 30 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires. Les logements construits au cours des 40 dernières années représentent 70 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

. Les travaux de rénovation exécutés par des entrepreneurs représentent près des trois quarts de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

Les propriétaires qui font des rénovations sont plus nombreux à s'en charger eux-mêmes qu'à faire appel à des entrepreneurs. Cependant, comme, en moyenne, les dépenses occasionnées par des travaux exécutés par des entrepreneurs sont plus élevées que celles des travaux qu'on fait soi-même, elles représentent environ les trois quarts de toutes les dépenses de rénovation des propriétaires.

TRAVAUX DE RÉNOVATION COURANTS

- Les dépenses de rénovation se répartissent en différentes catégories de travaux; il n'y en a aucune qui compte pour plus de 9 pour cent de l'ensemble.

- Les cuisines représentent la plus grosse part de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires (9 pour cent), suivies de près par les travaux de pose de moquette/finition des sols (8 pour cent) et les travaux de couverture et d'aménagement paysager (7 pour cent, respectivement).

- Les autres grandes catégories de travaux de rénovation, en termes d'importance des dépenses, rassemblent les nouvelles fenêtres, les salles de bains, la peinture intérieure/les plâtres/la tapisserie, le parement/les murs extérieurs, l'ajout d'une pièce et les systèmes de chauffage.

- La majorité des propriétaires font appel à des entrepreneurs pour les travaux portant sur les cuisines, la pose de moquette/la finition des sols, la couverture, les nouvelles fenêtres, le parement/les murs extérieurs, les agrandissements et les systèmes de chauffage. La plupart des propriétaires effectuant des travaux de rénovation portant sur l'aménagement paysager, les salles de bain et la peinture intérieure/les plâtres/la tapisserie s'en chargent eux-mêmes.

- Les habitations assez anciennes (datant d'il y a au moins 20 ans) représentent le plus gros de l'ensemble des dépenses de rénovation portant sur les cuisines, la couverture, les nouvelles fenêtres, les salles de bains, le parement/les murs extérieurs, les systèmes de chauffage et les agrandissements. Le plus gros des dépenses de rénovation portant sur l'aménagement paysager est le fait des propriétaires occupant des logements de moins de 20 ans. Les dépenses portant sur la pose de moquette/la finition des sols et la peinture/les plâtres/la tapisserie sont réparties plus ou moins également entre les logements récents et anciens.

TABLE DES MATIÈRES

Page

ABRÉGÉ i

TABLE DES MATIÈRES iv

INTRODUCTION 1

But du rapport 1
Structure du rapport 1
Définition de la «rénovation d'habitations» 2

IMPORTANCE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS 4

La rénovation - Un secteur en expansion 4
Les dépenses de rénovation ont un caractère moins cyclique que les dépenses de construction de nouvelles habitations 5
Les nouvelles données révèlent des dépenses de rénovation très supérieures aux estimations antérieures 6
La rénovation est la plus intense dans les Provinces atlantiques et au Québec; l'Ontario suit de près 7
Le plus gros des travaux de rénovation s'effectuent dans les logements occupés par leurs propriétaires 8
L'augmentation des dépenses de rénovation devrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie..... 9

INCIDENCE ÉCONOMIQUE DE LA RÉNOVATION D'HABITATIONS 10

Cent millions de dollars de dépenses de construction d'habitations ont créé 3 000 années-personnes d'emploi 10
Les travaux de rénovation ont une plus forte incidence sur l'emploi que ceux de construction d'habitations en général 11
Les dépenses de rénovation occupent une place de plus en plus importante dans l'économie ontarienne 11

QUI ENTREPREND DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS ET DANS QUELS GENRES DE LOGEMENTS? 12

La plupart des propriétaires entreprennent des travaux de rénovation tous les ans 12
Moins d'un tiers des propriétaires dépensent plus de 2 500 $ par an en rénovations 13
Les dépenses de rénovation les plus importantes sont le fait des groupes au plus gros revenu 14
Les travaux importants de rénovation sont le plus souvent le fait des propriétaires du groupe d'âge de 35 à 44 ans 15
Les grosses dépenses portent le plus souvent sur les logements les plus anciens 16
Les logements datant de l'après-guerre comptent pour 70 pour cent de toutes les dépenses de rénovation 17

TABLE DES MATIÈRES

Page

Autres facteurs déterminant l'importance des dépenses de rénovation 18
Le bricolage est plus fréquent que le recours aux entrepreneurs, mais il représente des dépenses moyennes moindres 19

TRAVAUX DE RÉNOVATION COURANTS 20

Les dépenses de rénovation des propriétaires portent sur une grande diversité de travaux 20
Les deux tiers des dépenses de rénovation de cuisines concernent les logements assez anciens 21
La moitié des dépenses de pose de moquette/finition des sols concernent les logements assez récents 22
La majorité des travaux de couverture sont confiés à des entrepreneurs 22
La plupart des travaux d'aménagement paysager concernent les logements assez récents; ce sont le plus souvent les propriétaires qui s'en chargent..... 23
La majorité des dépenses de remplacement de fenêtres concernent les logements assez anciens 23
La majorité des rénovations de salles de bains sont exécutées par les propriétaires eux-mêmes; il s'agit principalement de travaux de finition des sols/murs 24
La peinture intérieure/les plâtres/la tapisserie constituent les travaux de rénovation les plus courants; ce sont principalement les propriétaires qui s'en chargent 25
La majorité des travaux de parement/murs extérieurs concernent les logements assez anciens et sont confiés à des entrepreneurs 25
Les agrandissements occasionnent des dépenses moyennes élevées mais peu de propriétaires effectuent ce genre de travaux 26
La plupart des rénovations de systèmes de chauffage concernent les logements assez anciens et sont confiées à des entrepreneurs 26

ANNEXE : DESCRIPTION DE L'ENQUÊTE SUR LES DÉPENSES DES FAMILLES ET DE L'ENQUÊTE NATIONALE HOMES

INTRODUCTION

But du rapport

L'unité de Préservation des logements du ministère du Logement a demandé à Clayton Research Associates Limited d'établir le présent rapport général sur la nature du marché de la rénovation des habitations en Ontario. L'importance et la précision des données dont on dispose sur cet aspect de plus en plus important de l'industrie de la construction d'habitations se sont grandement améliorées ces dernières années. Le présent rapport vise à rassembler cette information de façon à mieux cerner l'importance des dépenses de rénovation d'habitations, l'incidence de la rénovation sur l'économie, les caractéristiques des propriétaires et des logements en jeu et les travaux de rénovation les plus courants. Signalons cependant que l'information sur les dépenses de rénovation souffre encore d'importantes lacunes. On manque plus particulièrement de renseignements complets et cohérents sur l'emploi des matériaux, les facteurs de motivation et les caractéristiques de l'industrie de la rénovation.

Les données qui ont servi à l'établissement du rapport proviennent de diverses sources, entre autres, les données publiées et non publiées de Statistique Canada, les travaux de recherche effectués par Clayton Research Associates et les résultats de l'enquête nationale HOMES menée annuellement par Environics Research Group. Dans bien des cas, les renseignements présentés ici ne constituent qu'un emprunt superficiel aux données existantes car il s'agit de donner un aperçu général et non de réaliser une analyse exhaustive. Pour tous ceux qui souhaiteraient des renseignements plus détaillés, on donne les sources de toutes les données présentées.

Structure du rapport

Le rapport se divise en quatre grandes sections :

- Importance des travaux de rénovation d'habitations - renseignements sur les dépenses de rénovation d'habitations depuis 1971 et comparaison avec les tendances de la construction de nouvelles habitations; distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation d'habitations entre les logements occupés par leurs propriétaires et les logements locatifs; prévision de l'évolution des tendances en ce qui concerne les dépenses de rénovation.

- Incidence économique de la rénovation d'habitations - examen des conclusions de l'étude de Clayton Research sur l'importance des travaux de rénovation d'habitations dans l'économie en général et sur les emplois sécrétés par le secteur de la rénovation par comparaison avec l'ensemble des travaux de construction d'habitations.

- Caractéristiques des propriétaires et des logements en jeu - analyse des rénovations entreprises par les propriétaires, de leur fréquence ainsi que de la part des dépenses de rénovation selon les propriétaires et les types de logements; bref examen de l'importance du bricolage parmi les propriétaires.

- Travaux de rénovation courants - renseignements sur les travaux de rénovation qu'entreprennent le plus souvent les propriétaires, sur les frais engagés, ainsi que sur la proportion des travaux dont se chargent les propriétaires et qu'ils confient à des entrepreneurs.

L'annexe fournit une brève description des deux enquêtes dont proviennent les données qui ont servi à l'élaboration des troisième et quatrième sections du rapport - l'Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada et l'enquête nationale HOMES d'Environics Research Group.

Avant de passer au corps du rapport, voici une brève discussion de ce qu'on entend par «rénovation d'habitations».

Définition de la «rénovation d'habitations»

Cette expression peut avoir plusieurs sens. Dans son usage le plus répandu (et c'est le sens qui a été adopté dans le présent rapport), la «rénovation d'habitations» désigne toute activité de construction dont peuvent faire l'objet des bâtiments d'habitation existants et le terrain environnant. Cela peut aller de petits travaux, comme peinture et petits ouvrages d'entretien à l'agrandissement d'une maison, en passant par la modernisation de certaines pièces (cuisine ou salle de bains) ou la construction d'une clôture. Les travaux peuvent être exécutés par le propriétaire lui-même (on parle alors de «bricolage») ou par un entrepreneur, ou encore par les deux ensemble.

Ce rapport porte uniquement sur la rénovation d'habitations et ne s'occupe pas des travaux de rénovation de bâtiments à autres usages. Aussi lorsqu'on y emploie le terme général de «rénovation» désigne-t-on toujours la rénovation d'habitations.

En théorie, les travaux de rénovation peuvent appartenir à toutes sortes de catégories; cependant, leur nature est telle qu'il n'existe aucune distinction statistique fiable entre les nombreuses activités qu'ils englobent. Les termes comme réhabilitation, restauration, entretien, réparation, remplacement, modernisation, remodelage, etc., décrivent tous des activités qui, à divers degrés, se recouvrent.

Ce rapport s'occupe donc des dépenses de rénovation dans une perspective globale. Les données de Statistique Canada sont généralement réparties entre deux catégories, à savoir les réparations et les améliorations :

- Réparations - travaux effectués à un bâtiment d'habitation ou un élément d'équipement (par exemple la chaudière) existants pour en préserver le fonctionnement et l'aspect, dans un état le plus proche possible du «neuf». Cela comprend également les travaux effectués pour réparer des éléments de construction ou d'équipement cassés, abîmés ou défectueux. Exemples : peinture, calfeutrage et divers types de travaux de réparation et d'entretien des bâtiments et éléments tels que chaudière, plomberie et reseau électrique.

- Améliorations - terme couvrant ce qu'on désigne souvent comme «réfections, améliorations, ajouts et transformations»; cela comprend la construction de pièces supplémentaires et les trasnformations, les travaux visant à moderniser l'immeuble et l'installation ou le remplacement d'équipement ou d'appareils sanitaires. De façon générale, ce genre de travaux est souvent de plus grande envergure (et de prix plus élevé) que les réparations.

Réparations et améliorations sont confondues dans ce rapport car, dans le cadre des enquêtes, on recueille souvent les données sans se soucier de faire la distinction. D'ailleurs, même lorsqu'on essaie de faire la distinction entre réparations et améliorations dans les enquêtes, il n'en subsiste pas moins une certaine confusion dans l'esprit des répondants, vu la complexité des définitions données et le fait que beaucoup de travaux de rénovation s'apparentent à la fois aux réparations et aux améliorations.

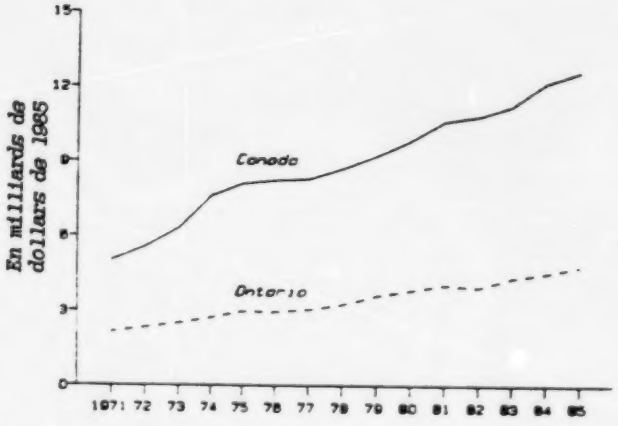
Vu ces difficultés, on a préféré, dans le présent rapport, ventiler les dépenses de rénovation en fonction de leur importance. On trouvera donc dans la troisième section un examen des dépenses totales de rénovation par propriétaire ainsi que de la fréquence des «grosses» dépenses de rénovation, c'est-à-dire de 2 500 $ ou plus, ces dernières étant selon toutes probabilités consacrées à des rénovations dépassant les simples réparations.

IMPORTANCE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS

Cette section donne des renseignements sur les dépenses de rénovation depuis 1971; on les compare aux dépenses représentées par la construction de nouveaux bâtiments; on en donne la répartition entre les travaux effectués dans les logements occupés par leurs propriétaires et dans les logements locatifs; enfin, on en prévoit l'évolution. Partout où c'est possible, les données sont exprimées en dollars de 1985, de façon à effacer les effets de l'inflation.

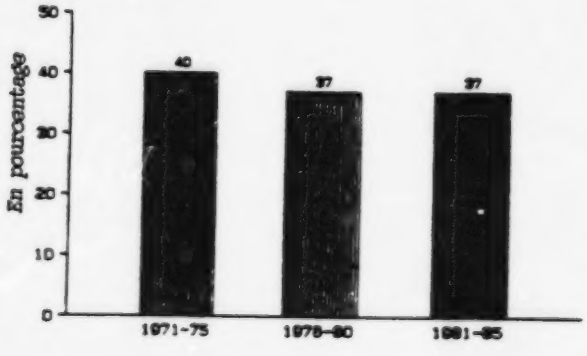
La rénovation - Un secteur en expansion

DÉPENSES RÉELLES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS
CANADA ET ONTARIO, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

DÉPENSES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS EN ONTARIO,
PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DU CANADA, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

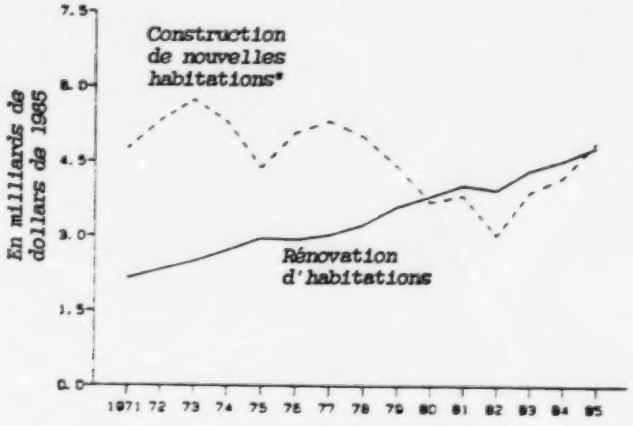
. Les dépenses de rénovation d'habitations ont considérablement augmenté au cours des 15 dernières années. En 1985, elles ont représenté 4,8 milliards de dollars en Ontario et 12,6 milliards de dollars dans l'ensemble du Canada (exprimés en dollars de 1985), soit plus du double des chiffres de 1971.

. Depuis 15 ans, les dépenses réelles de rénovation d'habitations augmentent de façon régulière, et en Ontario, et au Canada. Il n'y a qu'en 1976 et en 1982, année de forte récession, qu'elles ont connu un léger fléchissement en Ontario.

. La part des dépenses de rénovation de l'Ontario par rapport à l'ensemble du Canada est restée relativement constante au cours des dix dernières années, à 37 pour cent en moyenne annuellement. Elle a connu une légère baisse après la période 1971-1975, à cause du ralentissement de l'économie ontarienne par rapport à celle de l'Ouest à la fin des années 70 ainsi que des différences régionales dans l'effet des programmes de réhabilitation de l'État, à la fin des années 70 et au début des années 80.

Les dépenses de rénovation ont un caractère moins cyclique que les dépenses de construction de nouvelles habitations.

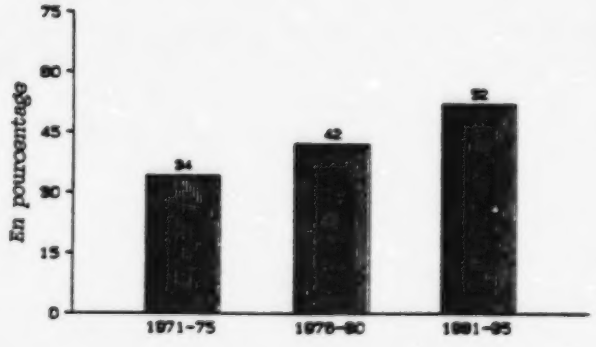
DÉPENSES RÉELLES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS
ET DE CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS, ONTARIO, 1971-1985



* Comprend les nouveaux logements construits (y compris chalets et maisons mobiles) plus les coûts d'acquisition.
** Comprend les réparations et les améliorations.

Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

(RESIDENTIAL RENOVATION EXPENDITURES AS PERCENT OF TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION EXPENDITURES ONTARIO, 1971-1985)



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

. Les dépenses de construction de nouvelles habitations en Ontario connaissent de bien plus grandes fluctuations que les dépenses de rénovation. En 1973, la construction de nouvelles habitations a atteint son record, à 5,7 milliards de dollars (dollars de 1985); elle est tombée à 3 milliards de dollars en 1982 pour ensuite remonter au cours des dernières années.

. Depuis 15 ans, les dépenses de rénovation représentent une part de plus en plus importante de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations; elles sont passées de 34 pour cent pendant la période 1971-1975 à 52 pour cent pendant la période 1981-1985.

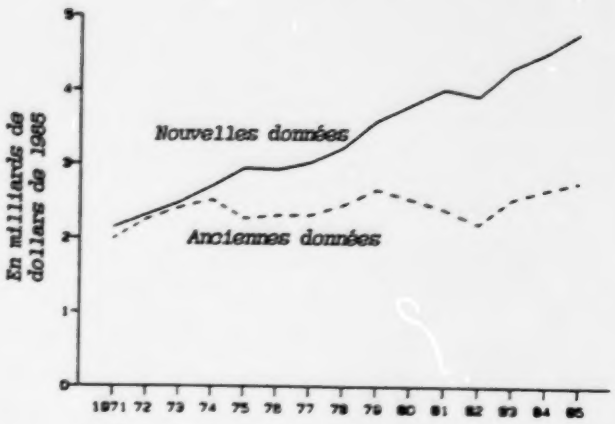
. Au début des années 80, les dépenses de rénovation ont dépassé pour la première fois les dépenses de construction de nouvelles habitations. L'industrie du bâtiment à repris en 1985 (et 1986) et les dépenses de construction de nouvelles habitations ont repris le pas sur les dépenses de rénovation, mais de très peu.

. Si la construction de nouvelles habitations connaît un nouveau déclin après 1987, comme prévu, les dépenses de rénovation devraient, une fois de plus, reprendre la tête.

. Les entrepreneurs et constructeurs (et particulièrement les petites entreprises) désireuses de passer du marché de la construction de nouvelles habitations à celui, en plein essor, de la rénovation, sont assurés de débouchés de plus en plus nombreux à l'avenir.

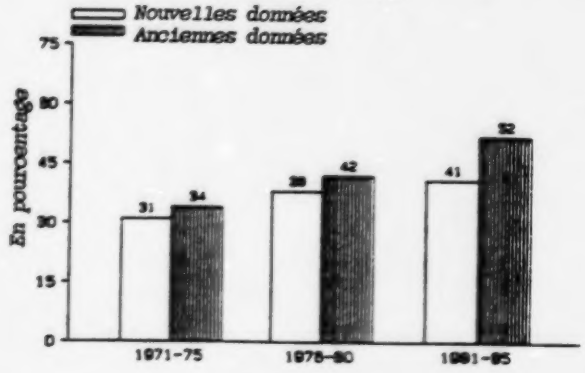
Les nouvelles données révèlent des dépenses de rénovation très supérieures aux estimations antérieures.

DÉPENSES RÉELLES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS
ONTARIO, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

DÉPENSES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS
ONTARIO, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

. En juillet 1986, Statistique Canada a revu et corrigé ses données sur les dépenses de rénovation d'habitations. Les nouvelles données indiquent à la fois des sommes plus élevées et des progressions annuelles plus importantes dans les dépenses de rénovation d'habitations en Ontario, au cours des 15 dernières années, que ne l'indiquaient les estimations antérieures.

. D'après les nouveaux chiffres, les dépenses de rénovation d'habitations ont totalisé 4,8 milliards de dollars en Ontario, en 1985, soit 2 milliards de plus que le chiffre précédemment avancé de 2,8 milliards de dollars.*

. Cette sous-estimation s'est progressivement accentuée au fil des 15 dernières années, puisqu'elle est passée de 8 pour cent en 1971 à 70 pour cent en 1985.

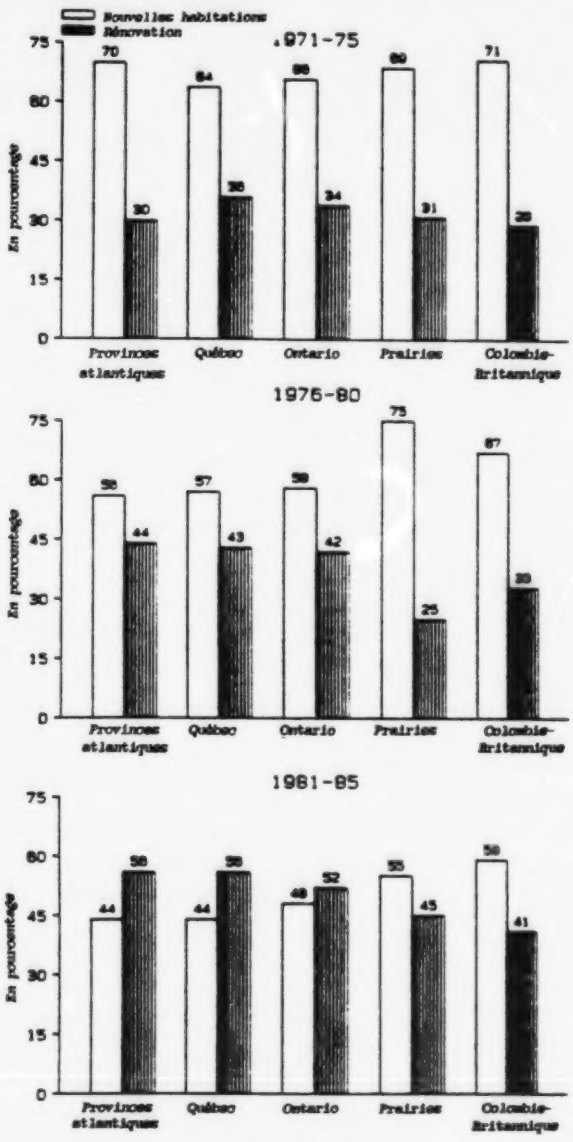
. Les nouvelles estimations indiquent que les dépenses de rénovation représentent une portion plus importante de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations qu'on ne le pensait auparavant. Comme on l'a déjà mentionné, elles représentaient un peu plus de la moitié de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations pendant la période 1981-1985, alors qu'on ne les avait estimées précédemment qu'à 41 pour cent.

---

* Les révisions des données sur les réparations et les améliorations témoignent de la difficulté à distinguer les deux genres de rénovations. Pour 1985, par exemple, les estimations des dépenses de réparations sont descendues de 1,7 milliard de dollars à 1,1 milliard de dollars tandis que les estimations des dépenses d'améliorations sont passées de 1,1 milliard de dollars à 3,7 milliards de dollars.

La rénovation est la plus intense dans les Provinces atlantiques et au Québec; l'Ontario suit de près.

DÉPENSES DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS, EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, PAR RÉGION, CANADA, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

. Pendant la période 1981-1985, les dépenses de rénovation ont représenté un tout petit peu plus de la moitié de l'ensemble des dépenses de construction d'habitations en Ontario. Cette part est un peu plus réduite que dans les Provinces atlantiques et au Québec, mais plus importante que dans l'Ouest.

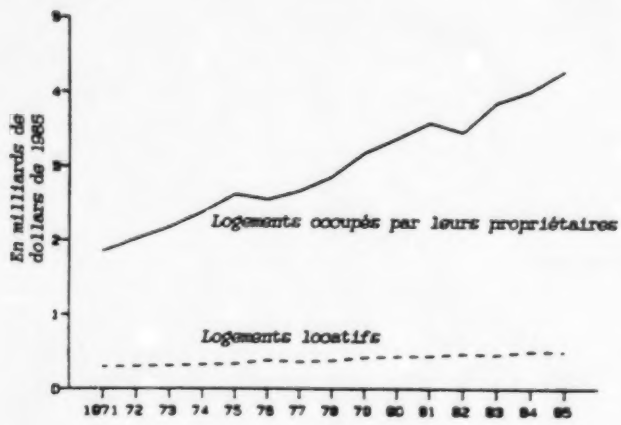
. Comme en Ontario, la part que représentent les dépenses de rénovation dans l'ensemble des dépenses de construction d'habitations a considérablement augmenté depuis le début des années 70 dans toutes les autres régions.

. En 1985, la part que représentaient les dépenses de rénovation dans l'ensemble des dépenses de construction d'habitations a été moindre que pendant la période 1981-1985, dans les Provinces atlantiques et au Québec ainsi qu'en Ontario. C'est dû à la récente reprise de la construction dans ces régions plutôt qu'à un fléchissement du marché de la rénovation.

. L'un des facteurs expliquant la part plus importante que représentent les dépenses de rénovation dans l'ensemble des dépenses de construction d'habitations en Ontario et dans le reste de l'Est canadien, par rapport à l'Ouest, est l'ancienneté relative du parc de logements dans ces régions.

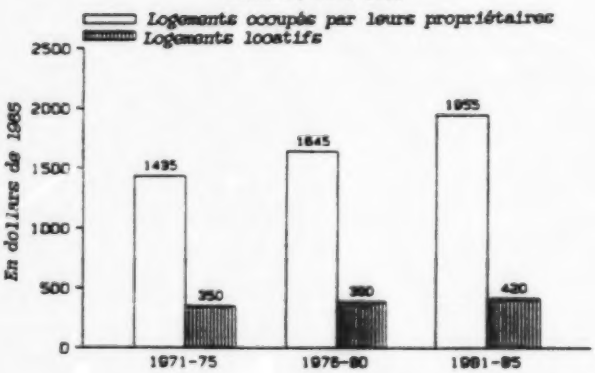
Le plus gros des travaux de rénovation s'effectuent dans les logements occupés par leurs propriétaires.

DÉPENSES RÉELLES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES ET DES LOGEMENTS LOCATIFS ONTARIO, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

DÉPENSES RÉELLES ANNUELLES MOYENNES DE RÉNOVATION, PAR LOGEMENT ONTARIO, 1971-1985



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

. On estime à 4,3 milliards de dollars la valeur des travaux de rénovation effectués dans les logements occupés par leurs propriétaires en Ontario, soit 90 pour cent de tous les travaux de rénovation d'habitations. Les dépenses de rénovation concernant les logements locatifs sont estimées à 0,5 milliard de dollars à peine pour 1985.*

. Les dépenses de rénovation concernant les logements occupés par leurs propriétaires ont augmenté plus rapidement que celles concernant les logements locatifs. En termes réels les dépenses de rénovation des logements occupés par leurs propriétaires ont plus que doublé depuis 1971, tandis que les dépenses de rénovation des logements locatifs n'ont augmenté que d'environ 70 pour cent.

. Les dépenses réelles moyennes de rénovation des logements occupés par leurs propriétaires, exprimées par logement, ont considérablement augmenté. Cela s'explique par plusieurs facteurs, entre autres, le vieillissement du parc de logements et l'augmentation du revenu réel disponible. Il y a également de plus en plus de gens qui choisissent de rénover leur maison en fonction de nouveaux besoins plutôt que de déménager.

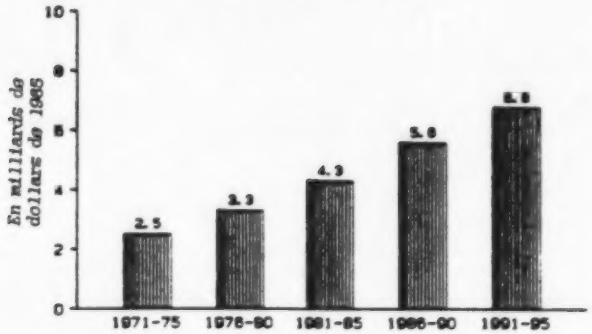
. Depuis le début des années 1970, les dépenses moyennes de rénovation des logements locatifs ont augmenté moins rapidement que celles des logements occupés par leurs propriétaires.

---

* Il se peut que les chiffres qu'avance Statistique Canada pour les dépenses de rénovation des logements locatifs soient sous-estimés. Les données du bureau du recensement américain indiquent que les logements locatifs intervenaient pour 37 pour cent dans l'ensemble des dépenses de rénovation d'habitations aux États-Unis, en 1985; au Canada, il n'auraient compté que pour 13 pour cent.

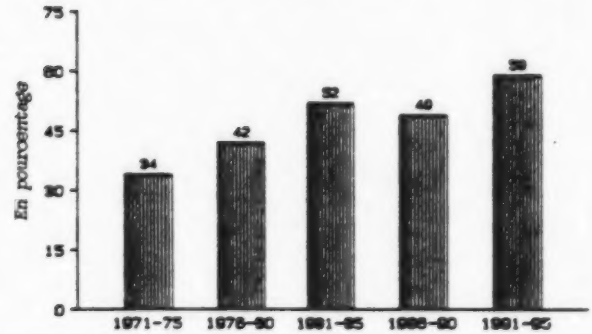
L'augmentation des dépenses de rénovation devrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie.

DÉPENSES RÉELLES ANNUELLES MOYENNES
DE RÉNOVATION D'HABITATIONS
ONTARIO, 1971-1995



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de Statistique Canada.

DÉPENSES DE RÉNOVATION D'HABITATIONS EXPRIMÉES EN POURCENTAGE
DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS
ONTARIO, 1971-1995



Source : Clayton Research Associates, à partir de données de statistique Canada.

. On s'attend à ce que les dépenses de rénovation en Ontario passent d'une moyenne annuelle de 4,3 milliards de dollars pendant la période 1981-1985 à 5,6 milliards de dollars et 6,8 milliards de dollars (dollars de 1985) pendant les périodes 1986-1990 et 1991-1995, respectivement.

. L'augmentation régulière des dépenses réelles de rénovation s'explique par l'expansion et le vieillissement du parc de logements et par une augmentation des dépenses moyennes par logement.

. Bien que le potentiel existe pour d'importantes augmentations des dépenses de rénovation des logements locatifs (pour moderniser des bâtiments qui se sont dégradés au cours des dernières années), on ne s'attend à aucune augmentation marquée.

. À cause de l'essor actuel de la construction d'habitations neuves, on s'attend à ce que la part des dépenses de rénovation dans l'ensemble des dépenses de construction d'habitations baisse légèrement pendant la période 1986-1990. La tendance devrait cependant à nouveau s'inverser au début des années 90, suite à une baisse de la construction de nouvelles habitations et à l'augmentation continue des dépenses de rénovation.

---

* Ces prévisions ont été établies par Clayton Research pour le ministère de l'Expansion industrielle régionale, en septembre 1986; elles ne doivent être considérées qu'à titre indicatif.

INCIDENCE ÉCONOMIQUE DE LA RÉNOVATION D'HABITATIONS

Cette section a principalement pour but de fournir une comparaison de l'incidence sur l'emploi des travaux de rénovation exécutés par des entrepreneurs, par rapport à l'ensemble des travaux de construction d'habitations (à l'exclusion des réparations) en Ontario. Ces estimations sont précédées d'un bref aperçu de l'incidence sur l'emploi de l'ensemble des travaux de construction d'habitations, dans l'industrie du bâtiment elle-même comme dans le reste de l'économie.

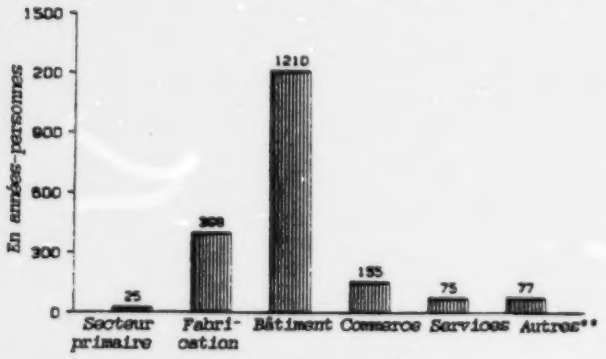
Cent millions de dollars de dépenses de construction d'habitations ont créé 3 000 années-personnes d'emploi.

INCIDENCE SUR L'EMPLOI EN ONTARIO DE 100 MILLIONS DE DOLLARS DE DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN ONTARIO, 1985*

* *À l'exclusion des réparations*

Source : Clayton Research Associates, d'après les tableaux des échanges interindustriels de Statistique Canada.

INCIDENCE DIRECTE ET INDIRECTE SUR L'EMPLOI EN ONTARIO DE 100 MILLIONS DE DOLLARS DE DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN ONTARIO, PAR BRANCHE, 1985*



* *À l'exclusion des réparations*

** *Y compris transports, entreposage, communications, services publics, services financiers, assurances et immobilier*

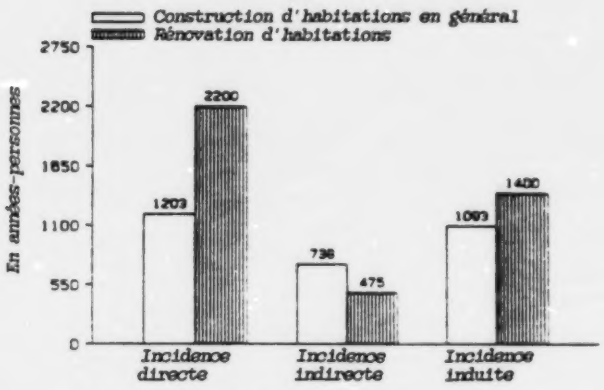
Source : Clayton Research Associates, d'après les tableaux des échanges interindustriels de Statistique Canada.

. L'incidence sur l'emploi de toute activité économique s'exerce à trois niveaux. Les voici dans le cas des travaux de construction : incidence directe - les emplois dans la construction elle-même, incidence indirecte - les emplois sécrétés dans d'autres branches (par exemple industries de fabrication) pour produire les matériaux et autres éléments intervenant dans la construction et, enfin, incidence induite - les emplois créés dans l'économie grâce à la dépense des revenus provenant des deux premiers niveaux.

. Pour une dépense de 100 millions de dollars de construction d'habitations en Ontario en 1985 (à l'exclusion des réparations), on estime à environ 3 000 années-personnes l'emploi total sécrété dans la province, réparti comme suit : 1 200 emplois dans la construction elle-même, plus de 700 emplois dans les industries fournisseuses de la construction, dans toutes les branches de l'économie, et le gros tiers restant induit au troisième niveau.

Les travaux de rénovation ont une plus forte incidence sur l'emploi que ceux de construction d'habitations en général.

INCIDENCE SUR L'EMPLOI EN ONTARIO DE 100 MILLIONS DE DOLLARS DE DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN ONTARIO, 1985*



* À l'exclusion des réparations

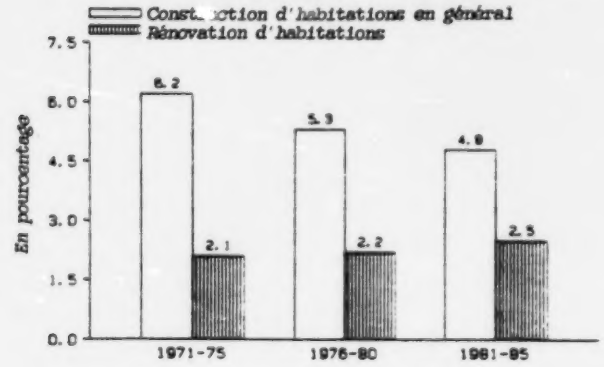
Source : Clayton Research Associates, d'après les tableaux des échanges interindustriels de Statistique Canada.

. D'après Clayton Research, en 1985, 100 millions de dollars de dépenses pour des rénovations confiées à des entrepreneurs sécrétaient environ 2 200 années-personnes d'emploi dans la construction.* C'est près du double de ce que sécrétaient des dépenses analogues engagées pour des travaux de construction d'habitations en général (à l'exclusion des réparations).

. Cependant, si les dépenses de rénovation sécrètent plus d'emplois directement dans la construction, elles ont une incidence indirecte plus faible dans le secteur de la fabrication des matériaux et la prestation d'autres services.

Les dépenses de rénovation occupent une place de plus en plus importante dans l'économie ontarienne.

DÉPENSES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN GÉNÉRAL ET DE RÉNOVATION D'HABITATIONS, EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DU PIB ONTARIO, 1971 - 1985*



* À l'exclusion des réparations

Source : Clayton Research Associates, d'après les tableaux des échanges interindustriels de Statistique Canada.

. Bien que l'importance des dépenses de construction d'habitations en général dans l'économie de la province ait baissé au cours des 15 dernières années, les dépenses de rénovation représentent une part de plus en plus importante du produit intérieur brut (PIB).

. Les dépenses de rénovation sont passées de 2,1 pour cent du PIB de la province pendant la période 1971-1975 à 2,5 pour cent pendant la période 1981-1985. Les dépenses de construction d'habitations en général sont tombées pendant la même période, de 6,2 pour cent à 4,8 pour cent du PIB.**

---

* Ces estimations portent sur les rénovations (à l'exclusion des réparations) exécutées par des entrepreneurs; les rénovations exécutées par les propriétaires eux-mêmes auraient une incidence beaucoup moins forte.

** Ces estimations tiennent compte uniquement de l'incidence directe des dépenses sur l'économie.

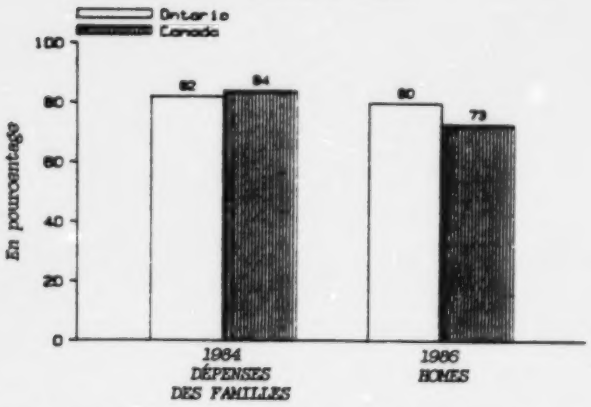
QUI ENTREPREND DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'HABITATIONS ET DANS QUELS GENRES DE LOGEMENTS?

Cette section renseigne sur les caractéristiques des propriétaires entreprenant des rénovations et des logements qui en font l'objet.

Elle se fonde principalement sur deux sources de données : l'enquête sur les dépenses des familles de 1984 de Statistique Canada et l'enquête nationale HOMES 1986 d'Environics Research Group.* Ces deux enquêtes ne portent que sur certaines grandes agglomérations de l'Ontario et du Canada.

La plupart des propriétaires entreprennent des travaux de rénovation tous les ans.

POURCENTAGE DE TOUS LES PROPRIÉTAIRES ENTREPRENANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ONTARIO ET CANADA



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada et enquête nationale HOMES d'Environics.

. Les deux enquêtes révèlent que la majorité des propriétaires (au moins les trois quarts d'entre eux) des centres urbains de l'Ontario et du Canada entreprennent des rénovations chaque année.

. Les données des deux enquêtes sont basées sur des échantillons réduits.** La taille des échantillons des agglomérations ontariennes, en particulier, limite considérablement la fiabilité des données pour le genre d'analyse détaillée que présentent cette section et la suivante. C'est pourquoi on se basera sur les données se rapportant à l'ensemble du Canada dans le reste de ce rapport, pour tous les détails concernant les dépenses de rénovation engagées par les propriétaires.***

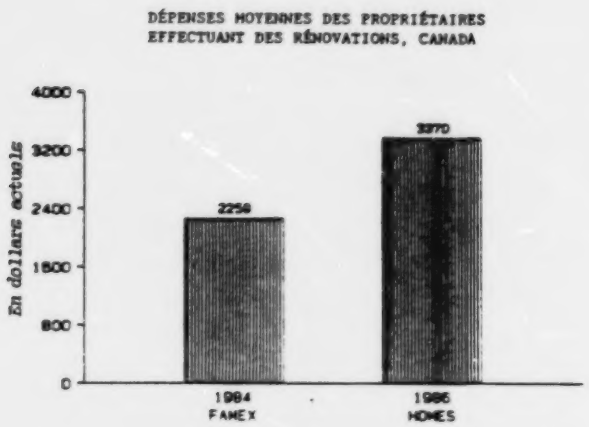
---

* On trouvera en annexe une brève description de ces deux enquêtes et des méthodes qui les ont régies.

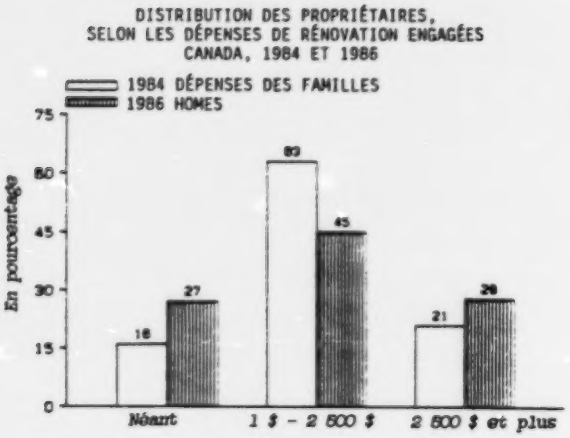
** Voir à l'annexe la taille des échantillons. Partout où c'était possible, on s'est servi des données de l'enquête sur les dépenses des familles vu son échantillon canadien plus nombreux que celui de l'enquête HOMES.

*** La comparaison des données au sein des deux enquêtes révèle que les conclusions générales sont très semblables pour l'Ontario et le Canada.

Moins d'un tiers des propriétaires dépensent plus de 2 500 $ par an en rénovations.



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada et enquête nationale HOMES d'Environics.



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada et enquête nationale HOMES d'Environics.

. D'après l'enquête sur les dépenses des familles, le montant moyen qu'ont dépensé les propriétaires qui ont effectué des rénovations en 1984 était de 2 259 $. L'enquête HOMES avance le chiffre de 3 370 $ pour la période de 12 mois se terminant à l'été 1986.*

. La supériorité du montant moyen avancé par l'enquête HOMES s'explique, d'une part, par sa postériorité d'un an, d'autre part, par des méthodes d'enquêtes différentes.

. Bien que la plupart des propriétaires canadiens engagent des frais de rénovations chaque année, ils sont beaucoup moins nombreux à y consacrer de grosses sommes. Les deux enquêtes révèlent que moins de 30 pour cent d'entre eux dépensent 2 500 $ ou plus chaque année en travaux de rénovation.

. Les propriétaires qui dépensent moins de 2 500 $ sont souvent ceux qui n'entreprennent que des travaux de routine (relativement bon marché) de réparation et d'entretien.

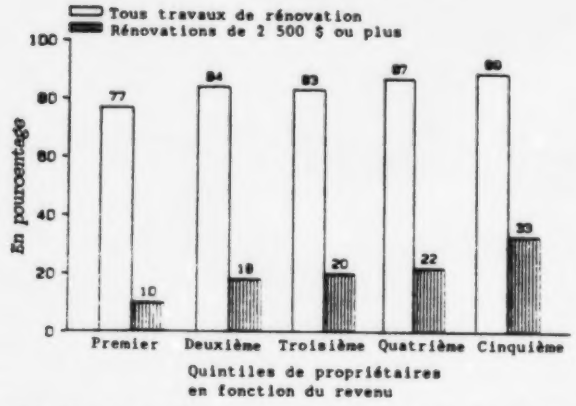
. Il y a plus de choses intéressantes à apprendre sur les propriétaires qui dépensent 2 500 $ ou plus en rénovations par an. Ils effectuent également des réparations de routine, mais entreprennent, en outre, des travaux plus importants moins indispensables.

---

* Les moyennes pour les agglomérations ontariennes étaient très semblables aux données pour le Canada - 2 365 $ (enquête sur les dépenses des familles) et 3 369 $ (enquête HOMES).

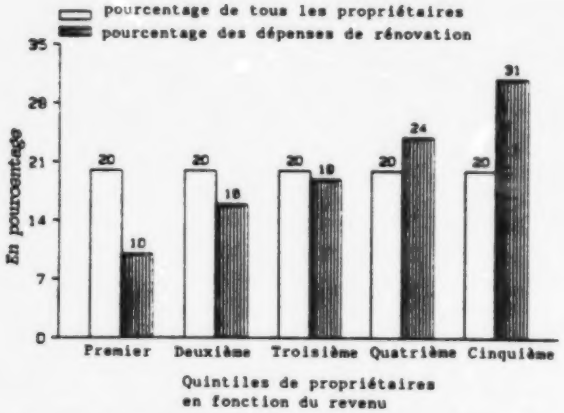
Les dépenses de rénovation les plus importantes sont le fait des groupes au plus gros revenu.

POURCENTAGE DE TOUS LES PROPRIÉTAIRES EFFECTUANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION, SELON LE REVENU CANADA, 1984



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada

DISTRIBUTION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES, SELON LE REVENU, CANADA, 1984



Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

. La plupart des propriétaires entreprennent des rénovations chaque année. La fréquence des rénovations augmente cependant légèrement avec l'importance du revenu. Ces différences selon le revenu s'accentuent encore lorsqu'on aborde les grosses dépenses de rénovation (2 500 $ ou plus).*

. Les propriétaires disposant d'un plus gros revenu sont plus susceptibles d'entreprendre de gros travaux de rénovation que leurs homologues moins aisés. Un tiers des propriétaires parmi le quintile disposant du plus gros revenu ont dépensé 2 500 $ ou plus en rénovations en 1984 - par comparaison avec seulement 10 % des propriétaires du quintile ayant le plus faible revenu.

. La distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation entre différents groupes de revenu peu s'estimer d'après la fréquence des rénovations et les dépenses moyennes.

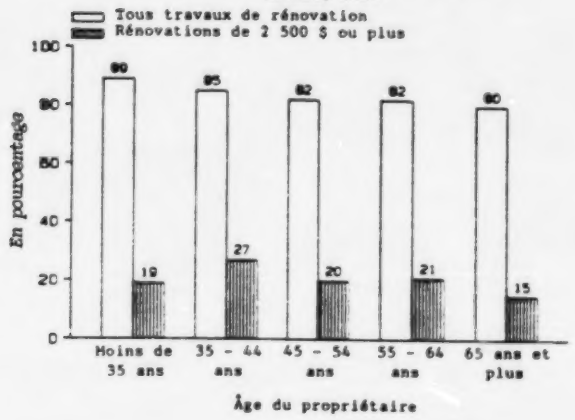
. Les deux quintiles des propriétaires disposant du plus gros revenu, bien que ne comptant que pour 40 % de l'ensemble des propriétaires, ont représenté, en 1984, 55 % de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

---

* Étant donné que la plupart des propriétaires, quelles que soient leurs caractéristiques ou celles de leurs logements, entreprennent certaines réparations de routine chaque année, il y a très peu de variations dans la fréquence des travaux de rénovation; c'est dans la fréquence des dépenses de rénovation de 2 500 $ ou plus que se fait sentir la variation.

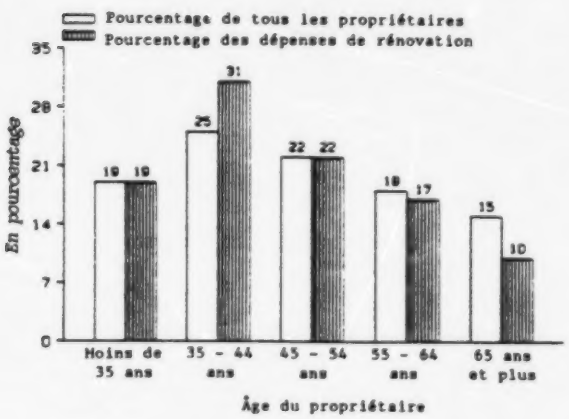
Les travaux importants de rénovation sont le plus souvent le fait des propriétaires du groupe d'âge de 35 à 44 ans.

POURCENTAGE DE TOUS LES PROPRIÉTAIRES EFFECTUANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION, SELON L'ÂGE
CANADA, 1984



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada

DISTRIBUTION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES, SELON L'ÂGE, CANADA, 1984



Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

. La proportion de propriétaires entreprenant d'importants travaux de rénovation est beaucoup plus élevée dans le groupe d'âge de 35 à 44 ans que dans tous les autres groupes d'âge. Il n'y a que 15 à 21 pour cent des propriétaires dans le groupe d'âge de moins de 35 ans et dans celui de plus de 45 ans qui ont dépensé plus de 2 500 $ en rénovations en 1984 - par comparaison avec 27 pour cent dans le groupe d'âge de 35 à 44 ans.

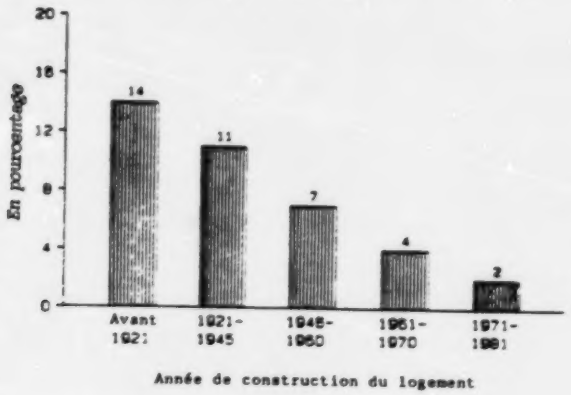
. Pendant l'année de crise de 1982, à la différence de 1984, les groupes d'âge de 35 à 44 ans et de 45 à 54 ans présentaient le même taux de fréquence de dépenses de rénovation de 2 500 $ ou plus. L'augmentation relative des dépenses importantes de rénovation dans le groupe d'âge de 35 à 44 ans en 1984 résulte d'une forte augmentation des montants moyens consacrés à divers genres de travaux de rénovation ainsi que de l'augmentation de la proportion de propriétaires dans le groupe d'âge de 35 à 44 ans effectuant plusieurs rénovations.

. Étant donné leurs dépenses moyennes plus élevées, les propriétaires du groupe d'âge de 35 à 44 ans représentent une part disproportionnée de l'ensemble des dépenses de rénovation : ce groupe d'âge comprend 25 pour cent de tous les propriétaires mais compte pour environ 31 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation.

. Parallèlement, les propriétaires du groupe d'âge de 65 ans et plus comptent pour une part réduite de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires, proportionnellement à leur nombre.

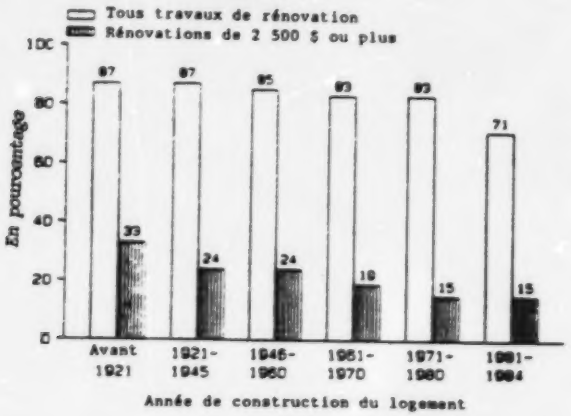
Les grosses dépenses portent le plus souvent sur les logements les plus anciens.

POURCENTAGE DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES NÉCESSITANT D'IMPORTANTES RÉPARATIONS, SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION CANADA, 1981



Source : Recensement du Canada de 1981

POURCENTAGE DE TOUS LES PROPRIÉTAIRES EFFECTUANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION, SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT CANADA, 1984



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

. Plus un logement est ancien, plus il y a de chances qu'il nécessite d'importantes réparations. En 1981, au Canada, 14 pour cent des logements occupés par leurs propriétaires, construits avant 1921, nécessitaient d'importantes réparations - par comparaison avec moins de 5 pour cent des logements construits après 1960.

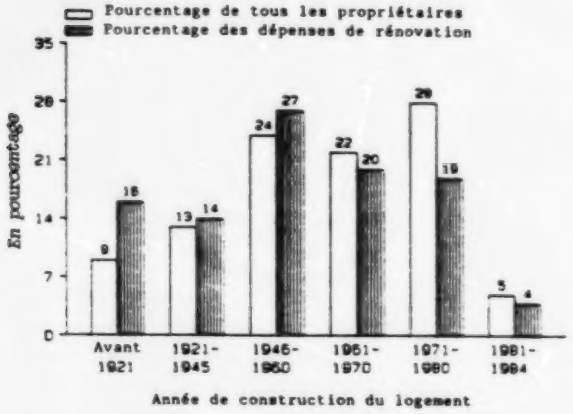
. Ces données proviennent du recensement du Canada de 1981. On considérait qu'un logement nécessitait d'importantes réparations si le répondant avait déclaré qu'il fallait faire des travaux de plomberie ou d'électricité, réparer des ouvrages de charpente, des murs, planchers ou plafonds, etc., mais sans compter les transformations ou agrandissements.

. Étant donné la plus grande fréquence de la nécessité d'importants travaux de réparation dans les logements assez anciens, il n'y a rien d'étonnant à ce que les propriétaires de ces logements entreprennent plus fréquemment d'importants travaux de rénovation que les propriétaires de logements plus récents. Un tiers des propriétaires de logements construits avant 1921 ont dépensé au moins 2 500 $ en rénovations en 1984. Pour les propriétaires de logements construits entre 1971 et 1984, cette proportion n'était que de 15 pour cent.

. Même si la fréquence est moins élevée que dans les logements assez anciens, il y a cependant une importante proportion des propriétaires de logements récents qui font de grosses rénovations chaque année - souvent, par exemple, dans le domaine de l'aménagement paysager.

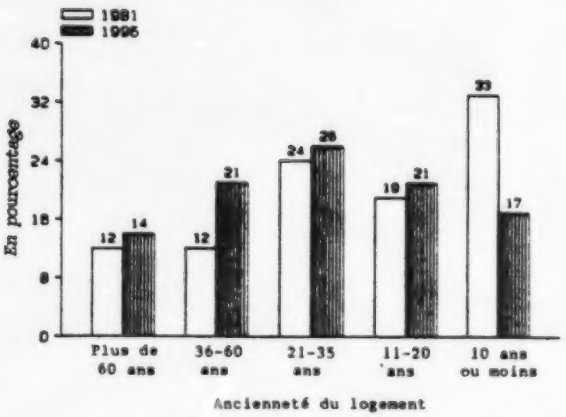
Les logements datant de l'après-guerre comptent pour 70 pour cent de toutes les dépenses de rénovation.

DISTRIBUTION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES, SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT, CANADA, 1984



Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

DISTRIBUTION DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES, SELON L'ANCIENNETÉ CANADA, 1981 ET 1996



Source : Recensement du Canada de 1981 et prévisions de Clayton Research Associates

. Les dépenses de rénovation concernant les logements construits au cours des 40 dernières années représentaient environ 70 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation en 1984.

. Cependant, vu les dépenses élevées qu'exigent les logements assez anciens, ils représentent une part disproportionnée de l'ensemble des dépenses de rénovation. En 1984, les logements construits avant 1946 représentaient moins d'un quart de l'ensemble du parc de logements occupés par leurs propriétaires, mais comptaient pour 30 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

. Étant donné la baisse prévue dans la construction de nouveaux logements au cours de la décennie à venir, les logements assez anciens devraient compter pour une proportion croissante dans l'ensemble du parc de logements.

. D'ici 1996, on prévoit qu'environ un tiers du parc de logements occupés par leurs propriétaires aura plus de 35 ans, par comparaison avec environ un quart en 1981. La part du parc que représentent les logements de moins de 10 ans devrait tomber de moitié entre 1981 et 1996.

. L'importance des dépenses de rénovation moyennes qu'exigent les logements assez anciens, combinée au vieillissement du parc de logements, devrait aboutir à l'augmentation des dépenses générales de rénovation par propriétaire au cours de la prochaine décennie.

Autres facteurs déterminant l'importance des dépenses de rénovation*

- La fréquence des grosses dépenses de rénovation (2 500 $ ou plus par an) est légèrement plus élevée parmi les propriétaires occupant des habitations unifamiliales isolées que parmi ceux qui occupent d'autres sortes de logements. Les habitations unifamiliales isolées comptent pour environ 85 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

- La fréquence des dépenses de rénovation annuelles de 2 500 $ ou plus est plus élevée parmi les propriétaires occupant des logements ayant eu un autre propriétaire auparavant (logements revendus) : 31 pour cent pour la période de 12 mois se terminant à l'été 1986, par comparaison avec 20 pour cent pour les propriétaires qui ont acheté leur logement neuf. Les propriétaires occupant des logements ayant eu un autre propriétaire auparavant représentaient seulement deux tiers de tous les propriétaires en 1986, mais comptaient pour trois quarts de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

- Il n'y a que très peu de différence dans l'importance des dépenses de rénovation entre les propriétaires ayant une hypothèque et ceux qui n'en ont pas.

- Les dépenses de rénovation augmentent avec la valeur du logement. Il n'y a eu qu'environ un quart des propriétaires occupant des logements évalués à moins de 100 000 $ en 1986, qui ont dépensé 2 500 $ ou plus en rénovations pendant cette année; par comparaison, la proportion est d'environ 40 pour cent parmi les propriétaires occupant des logements évalués à 200 000 $ ou plus. La plus grande importance des dépenses de rénovation dans les logements de plus grande valeur s'explique par une combinaison de plusieurs facteurs, entre autres, un revenu généralement plus élevé, une plus grande superficie habitable et l'emploi de matériaux de rénovation de meilleure qualité.

- Les propriétaires qui occupent leur logement depuis plus de 20 ans sont beaucoup moins nombreux à dépenser 2 500 $ ou plus en rénovations : il n'y en a eu que 14 pour cent pendant la période de 12 mois se terminant à l'été 1986, par comparaison avec une moyenne générale de 28 pour cent.

- Il semble n'y avoir que très peu de différence dans la fréquence des importantes dépenses de rénovation entre les propriétaires occupant des logements situés près du centre et ceux qui habitent plus à la périphérie.

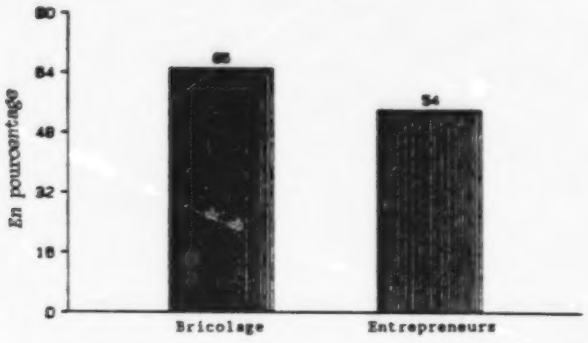
- Les dépenses de rénovation augmentent avec le niveau d'instruction. Trente-cinq pour cent des propriétaires titulaires de diplômes de troisième cycle ont dépensé 2 500 $ ou plus en rénovations au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986; ce pourcentage n'était que de 23 pour cent parmi ceux qui ne détiennent qu'un diplôme d'études secondaires ou qui ont interrompu leurs études plus tôt.

---

* Les données de cette section proviennent principalement de l'enquête nationale HOMES de 1986 d'Environics.

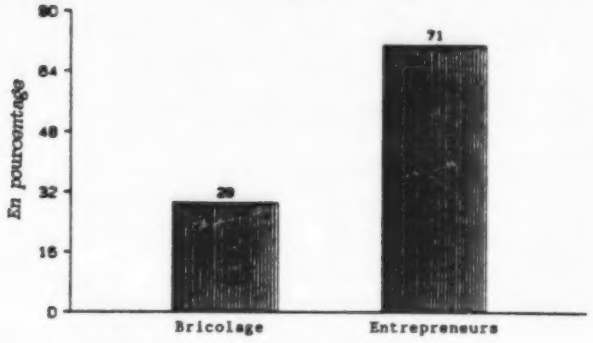
Le bricolage est plus fréquent que le recours aux entrepreneurs, mais il représente des dépenses moyennes moindres.

POURCENTAGE DE TOUS LES PROPRIÉTAIRES EFFECTUANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION, SELON QUI LES EXÉCUTE CANADA, 1984



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

DISTRIBUTION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES, SELON QUI EXÉCUTE LES TRAVAUX CANADA, 1984



Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

. Environ deux tiers de tous les propriétaires ont effectué eux-mêmes des travaux de rénovation en 1984; ils y ont consacré en moyenne 863 $.

. Plus de la moitié de tous les propriétaires ont fait appel à un entrepreneur pour effectuer des rénovations chez eux en 1984. Le montant moyen qu'ils y ont consacré (2 494 $) était presque trois fois plus élevé que le montant moyen nécessité par les travaux de bricolage.

. On entend par bricolage les rénovations pour lesquelles le propriétaire achète les matériaux nécessaires et exécute les travaux lui-même. Dans le cas des travaux confiés à un entrepreneur, ce dernier fournit soit uniquement la main-d'oeuvre, soit et la main-d'oeuvre et les matériaux (il s'agit presque toujours de ce dernier cas).

. Beaucoup de propriétaires faisant des rénovations (42 pour cent, en 1984) entreprennent la même année des travaux qu'ils font eux-mêmes et des travaux qu'ils confient à un entrepreneur.

. Malgré la fréquence plus élevée du bricolage, ce dernier ne compte que pour une faible proportion de l'ensemble du marché de la rénovation. Les dépenses occasionnées par les travaux de bricolage étant en moyenne inférieures aux dépenses occasionnées par les travaux confiés à des entrepreneurs, les premiers ne représentaient qu'environ 29 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires en 1984.

TRAVAUX DE RÉNOVATION COURANTS

Cette section fournit des renseignements sur les travaux de rénovation courants qu'entreprennent les propriétaires. Les données proviennent principalement de l'enquête HOMES de 1986, qui donne des renseignements détaillés sur le sujet. Malheureusement, l'enquête sur les dépenses des familles n'apporte pas de renseignements analogues.

Les dépenses de rénovation des propriétaires portent sur une grande diversité de travaux.

DISTRIBUTION DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS, SELON LE GENRE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION CANADA, 1986

Genre de rénovation	Pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires*
Cuisine	9
Pose de moquette/finition des sols	8
Couverture	7
Aménagement paysager	7
Nouvelles fenêtres	6
Salle de bains	6
Peinture intérieure/plâtres/tapisserie	6
Parement ou murs extérieurs	5
Ajout d'une pièce	4
Chauffage	4
Véranda/porche/balcon	3
Isolation	3
Asphaltage d'allée/sentier	3
Murs intérieurs	3
Clôture	3
Peinture extérieure	3
Nouvelles portes	3
Garage	2
Piscine/bain thérapeutique	2
Climatisation	2
Gouttières/parement de sous-face	2
Terrasse	2
Foyer	1
Circuit électrique	1
Appareils d'éclairage	1
Plomberie	1
Marches de perron	1
Plafonds	1
Cheminée	1
Autres	2
	100

* Comme on a arrondi les chiffres, il se peut que le total ne corresponde pas à 100.

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Les dépenses de rénovation des propriétaires se répartissent en différentes catégories de travaux, la plupart ne représentant qu'une très faible proportion de l'ensemble des dépenses de rénovation.*

. Ce sont les cuisines qui représentaient la part la plus importante de l'ensemble des dépenses de rénovation au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986 (9 pour cent), suivies de près par les travaux de pose de moquette/finition des sols (8 pour cent) et les travaux de couverture et d'aménagement paysager (7 pour cent, respectivement).

. Les 10 catégories de travaux de rénovation venant en premier, en terme de dépenses, représentaient ensemble plus de 60 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986. Vu leur importance, on les étudiera plus en détail aux pages suivantes.

---

* Étant donné la difficulté que représente la ventilation de l'ensemble des dépenses de rénovation entre les diverses catégories de travaux, il ne faut la prendre qu'à titre grossièrement indicatif de la situation actuelle du marché de la rénovation.

Les deux tiers des dépenses de rénovation de cuisines concernent les logements assez anciens.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LES CUISINES
CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	9
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux dans leur cuisine au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux portant sur des cuisines	12
Travaux de 1 000 $ ou plus	6
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	2 250 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	44
Des entrepreneurs	36
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	20
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation de cuisines, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	34
20 ans ou plus	66
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

RÉNOVATIONS DE CUISINES, SELON LE GENRE DE TRAVAUX EFFECTUÉS
CANADA, 1986

Quelques genres de travaux de rénovation de cuisines	Pourcentage des propriétaires ayant rénové leur cuisine qui ont déclaré avoir effectué ce genre de travaux
Armoires/placards	67
Sols/murs	66
Plans de travail	59
Plomberie/appareils sanitaires	50
Éviers	46
Éclairage	41
Appareils électroménagers	31
Ajout d'une cuisine*	4

* Sans compter la construction d'une pièce supplémentaire.

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Douze pour cent seulement des propriétaires ayant fait des rénovations ont entrepris des travaux dans leur cuisine au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986. Cependant, vu l'importance des dépenses moyennes (2 250 $) que représentent ces travaux, ils ont compté pour 9 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

. Il y a eu plus de propriétaires à rénover complètement leur cuisine eux-mêmes qu'à faire appel à un entrepreneur pour exécuter tout le travail.*

. Une proportion moindre, mais quand même considérable, de propriétaires rénovant leur cuisine ont fait appel à un entrepreneur pour une partie des travaux tandis qu'ils effectuaient le reste eux-mêmes (20 pour cent).

. C'est dans des maisons datant d'il y a au moins 20 ans qu'on a dépensé le plus en rénovation de cuisines; cependant, un tiers de l'ensemble des dépenses de rénovation de cuisines a été consacré à des logements ayant moins de 20 ans.

. Les travaux de rénovation les plus répandus dans les cuisines portaient sur les armoires, placards et les sols/murs, suivis par les plans de travail et la plomberie/les appareils sanitaires; entre la moitié et les deux tiers de ceux qui ont rénové leur cuisine ont effectué ce genre de travaux.

---

* Les données de cette section indiquant qui a fait les travaux s'entendent en fonction du nombre de propriétaires qui ont entrepris des travaux de ce genre. Une ventilation de l'ensemble des dépenses selon qui exécute les travaux indiquerait de façon générale des chiffres beaucoup plus élevés pour les entrepreneurs (étant donné le montant plus élevé des dépenses qu'occasionne le louage de services par rapport au bricolage).

La moitié des dépenses de pose de moquette/finition des sols concernent les logements assez récents.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LA POSE DE MOQUETTE/ LA FINITION DES SOLS, CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	8
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux de pose de moquette/finition des sols au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux de pose de moquette/finition des sols	19
Travaux de 1 000 $ ou plus	8
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	1 284 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	43
Des entrepreneurs	50
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	7
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de pose de moquette/ finition des sols, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	50
20 ans ou plus	50
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Un cinquième des propriétaires ayant fait des rénovations ont effectué des travaux portant sur la pose de moquette, le revêtement ou la finition des sols au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986 (on ne dispose pas des données de ventilation pour ces travaux). Les dépenses moyennes engagées pour ce genre de travaux étaient de 1 284 $.

. La moitié de tous les propriétaires ayant effectué des travaux de pose de moquette/finition des sols ont exécuté les travaux eux-mêmes, entièrement ou partiellement, tandis que l'autre moitié les ont entièrement confié à des entrepreneurs.

. Les dépenses engagées pour des travaux de pose demoquette/finition des sols se répartissaient également entre les logements de moins de 20 ans et ceux datant d'il y a 20 ans ou plus.

La majorité des travaux de couverture sont confiés à des entrepreneurs.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LA COUVERTURE CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	7
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux de couverture au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux de couverture	13
Travaux de 1 000 $ ou plus	9
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	1 682 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	28
Des entrepreneurs	67
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	5
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation de couverture, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	24
20 ans ou plus	76
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Treize pour cent des propriétaires ayant fait des rénovations ont effectué des travaux de couverture au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986. Ils ont dépensé en moyenne 1 682 $ pour ce genre de travaux.

. Ce sont les entrepreneurs qui exécutent la majorité des travaux de couverture entrepris par les propriétaires : trois quarts des rénovations comportant des travaux de couverture ont été effectuées soit entièrement soit partiellement par des entrepreneurs.

. Les travaux de couverture sont plus fréquents dans des logements assez anciens. Trois quarts de la valeur des travaux de couverture concernaient des maisons datant d'il y a 20 ans ou plus.

La plupart des travaux d'aménagement paysager concernent les logements assez récents; ce sont le plus souvent les propriétaires qui s'en chargent.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	7
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux d'aménagement paysager au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux d'aménagement paysager	27
Travaux de 1 000 $ ou plus	6
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	824 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	77
Des entrepreneurs	12
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	11
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses d'aménagement paysager, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	69
20 ans ou plus	31
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Plus d'un quart des propriétaires ayant fait des rénovations ont effectué des travaux d'aménagement paysager au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986.

. La majorité des propriétaires qui ont engagé des dépenses pour des travaux d'aménagement paysager ont exécuté ces travaux eux-mêmes entièrement (plus des trois quarts). Par conséquent, le montant moyen des dépenses engagées pour ce genre de travaux était relativement peu élevé (824 $).

. Le plus gros des dépenses engagées pour des travaux d'aménagement paysager concernent des logements ayant de 20 ans ou moins. Les logements de moins de cinq ans, à eux seuls, comptaient pour un tiers de l'ensemble de ces dépenses.

La majorité des dépenses de remplacement de fenêtres concernent les logements assez anciens.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LE REMPLACEMENT DE FENÊTRES, CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	6
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux de remplacement de fenêtres au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux de remplacement de fenêtres	15
Travaux de 1 000 $ ou plus	7
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	1 334 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	29
Des entrepreneurs	64
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	7
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de remplacement de fenêtres, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	25
20 ans ou plus	75
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Quinze pour cent des propriétaires ayant fait des rénovations ont engagé des dépenses pour le remplacement de fenêtres au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986; ils ont dépensé en moyenne 1 334 $ à cet effet.

. La majorité des propriétaires qui avaient engagé des dépenses pour le remplacement de fenêtres ont chargé un entrepreneur d'exécuter les travaux entièrement ou partiellement (71 pour cent).

. Trois quarts de l'ensemble des dépenses engagées par les propriétaires pour le remplacement de fenêtres concernaient des logements datant d'il y a 20 ans ou plus.

La majorité des rénovations de salles de bains sont exécutées par les propriétaires eux-mêmes; il s'agit principalement de travaux de finition des sols/ murs.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LES SALLES DE BAINS, CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	6
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux dans leur salle de bains au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux portant sur des salles de bains	17
Travaux de 1 000 $ ou plus	6
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	1 148 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	59
Des entrepreneurs	26
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	15
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation de salles de bains, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	41
20 ans ou plus	59
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

RÉNOVATIONS DE SALLES DE BAIN, SELON LE GENRE DE TRAVAUX EFFECTUÉS CANADA 1986

Quelques genres de travaux de rénovation de salles de bains	Pourcentage des propriétaires ayant rénové leur salle de bains qui ont déclaré avoir effectué ce genre de travaux
Finition des sols/murs	71
Plomberie	70
Lavabo	49
Meubles/armoires	49
Douche	48
Toilettes	42
Bidet	7
Ajout d'une salle de bains*	12

* Sans compter la construction d'une pièces supplémentaire.

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Un sixième des propriétaires ayant fait des rénovations (13 pour cent de l'ensemble des propriétaires) ont déclaré avoir effectué des travaux de rénovation dans leur salle de bains au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986.

. Ces propriétaires ont engagé un montant moyen de 1 148 $ à cet effet. Les travaux de rénovation de salles de bains ont compté pour six pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

. Environ trois quarts de ces propriétaires ont exécuté les travaux eux-mêmes, soit entièrement (59 pour cent) soit partiellement, ayant confié le reste à un entrepreneur (15 pour cent).

. Bien que les logements assez anciens (20 ans ou plus) aient compté pour plus de la moitié des dépenses de rénovation portant sur les salles de bains, les dépenses engagées dans les logements plus récents étaient loin d'être négligables (41 pour cent du total).

. Environ un tiers des dépenses de rénovation portant sur les salles de bains concernaient des logements datant d'il y a au moins 40 ans.

. Les travaux les plus courants portaient sur la finition des sols/ murs : 71 pour cent des propriétaires ayant rénové leur salle de bains ont déclaré avoir effectué ce genre de travaux. Soixante pour cent d'entre eux ont par ailleurs déclaré avoir effectué des travaux de plomberie.

. Peu de propriétaires ayant renové leur salle de bains (12 pour cent) ont déclaré avoir ajouté une salle de bain à leur logement (c'est-à-dire avoir transformé en salle de bains un espace employé auparavant à un autre usage).

La peinture intérieure/les plâtres/la tapisserie constituent les travaux de rénovation les plus courants; ce sont principalement les propriétaires qui s'en chargent.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LA PEINTURE INTÉRIEURE/ LES PLÂTRES/LA TAPISSERIE, CANADA, 1986*

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	6
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux de peinture intérieure/ plâtres/tapisserie au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux de peinture intérieure/plâtres/tapisserie	56
Travaux de 1 000 $ ou plus	4
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	317 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	82
Des entrepreneurs	12
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	6
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de peinture intérieure/plâtres/tapisserie, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	56
20 ans ou plus	44
	100

* Sans compter les travaux de peinture intérieure/ plâtres/tapisserie effectués dans le cadre de travaux plus importants portant sur des salles de bains, des cuisines ou des agrandissements.

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

- Plus de la moitié des propriétaires ayant fait des rénovations ont déclaré avoir fait des travaux de peinture intérieure/plâtres/ tapisserie au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986 (on ne dispose pas des données de ventilation pour ces travaux). Ce sont les travaux les plus fréquents de tous; cependant ils représentent des dépenses peu élevées (317 $).
- La grande majorité des propriétaires ont exécuté les travaux eux-mêmes, entièrement ou partiellement. Seuls 12 pour cent d'entre eux ont confié les travaux entièrement à un entrepreneur.
- Un tout petit peu plus de la moitié de ces dépenses concernaient des logements assez récents.

La majorité des travaux de parement/réfection des murs extérieurs concernent les logements assez anciens et sont confiés à des entrepreneurs.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LE PAREMENT OU LA RÉFECTION DE MURS EXTÉRIEURS, CANADA, 1986

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	5
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux de parement ou de réfection de murs extérieurs au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux de parement ou de réfection de murs extérieurs	7
Travaux de 1 000 $ ou plus	4
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	2 066 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	32
Des entrepreneurs	56
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	12
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de parement/ réfection de murs extérieurs, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	33
20 ans ou plus	67
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

- Seuls 7 pour cent des propriétaires ayant fait des rénovations ont effectué des travaux de parement ou de réfection des murs extérieurs au cours de la période de 12 mois se terminant à l'été 1986. Ces travaux représentaient 5 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.
- Deux tiers des propriétaires ont fait appel à des entrepreneurs pour exécuter ces travaux, entièrement ou partiellement.
- Environ deux tiers de l'ensemble des dépenses portant sur des travaux de parement/réfection des murs extérieurs concernaient les logements datant d'il y a au moins 20 ans.
- Environ 60 pour cent des propriétaires ont ajouté de l'isolation dans le cadre des travaux de parement ou de réfection des murs.

Les agrandissements occasionnent des dépenses moyennes élevées, mais peu de propriétaires effectuent ce genre de travaux.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LES AGRANDISSEMENTS CANADA, 1986*

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	4
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux d'agrandissement au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux d'agrandissement	1
Travaux de 1 000 $ ou plus	1
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	13 106 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	29
Des entrepreneurs	43
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	29
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses d'agrandissements, selon l'ancienneté du logement(En pourcentage)	
Moins de 20 ans	24
20 ans ou plus	76
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Un pour cent seulement des propriétaires ayant fait des rénovations ont déclaré avoir ajouté une pièce à leur maison au cours de la période de douze mois se terminant à l'été 1986. Les dépenses moyennes engagées pour ce genre de travaux se chiffraient à 13 106 $.

. L'enquête HOMES ne fournit aucun renseignement sur le montant des dépenses occasionnées par les divers éléments entrant dans le cadre de ces agrandissements ni sur l'usage des pièces ainsi ajoutées.

. La plupart des agrandissements ont été exécutés entièrement ou partiellement par des entrepreneurs (71 pour cent).

. Trois quarts des dépenses engagées pour des agrandissements concernaient les maisons datant d'il y a au moins 20 ans.

La plupart des rénovations de systèmes de chauffage concernent les logements assez anciens et sont confiées à des entrepreneurs.

QUELQUES ASPECTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES PORTANT SUR LE CHAUFFAGE CANADA, 1986*

Part en pourcentage de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires	4
Pourcentage des propriétaires faisant des rénovations ayant entrepris des travaux portant sur le chauffage au cours des 12 derniers mois	
Tous travaux portant sur le chauffage	8
Travaux de 1 000 $ ou plus	4
Dépenses moyennes engagées par ces propriétaires	1 467 $
Qui a exécuté les travaux? (En pourcentage)	
Les propriétaires eux-mêmes	16
Des entrepreneurs	72
Partage entre propriétaires et entrepreneurs	12
	100
Distribution de l'ensemble des dépenses de rénovation portant sur le chauffage, selon l'ancienneté du logement (En pourcentage)	
Moins de 20 ans	31
20 ans ou plus	69
	100

Source : Clayton Research Associates, d'après l'enquête nationale HOMES d'Environics

. Huit pour cent seulement des propriétaires ayant fait des rénovations ont déclaré avoir effectué des travaux portant sur le système de chauffage; le montant moyen de ces travaux se chiffrait à 1 467 $. Ces dépenses représentaient 4 pour cent de l'ensemble des dépenses de rénovation des propriétaires.

. La majorité des propriétaires ont fait appel à un entrepreneur pour exécuter ces travaux entièrement ou partiellement (84 pour cent).

. Plus des deux tiers de l'ensemble des dépenses portant sur les systèmes de chauffage concernaient les logements datant d'il y a au moins 20 ans (la moitié environ concernait les logements qui avaient entre 20 et 30 ans).

ANNEXE

DESCRIPTION DE L'ENQUÊTE SUR LES DÉPENSES DES FAMILLES ET DE L'ENQUÊTE NATIONALE HOMES

ANNEXE

Cette annexe donne une brève description des deux enquêtes qui ont fourni les données de base aux troisième et quatrième sections du présent rapport : l'enquête sur les dépenses des familles de 1984 de Statistique Canada et l'enquête nationale HOMES de 1986 d'Environics Research Group.

ENQUÊTE SUR LES DÉPENSES DES FAMILLES

Les résultats de l'enquête sur les dépenses des familles présentés dans le présent rapport proviennent de l'enquête effectuée par Statistique Canada au printemps de 1985 sur les dépenses des ménages pendant l'année civile 1984. Dans le cadre de cette enquête, Statistique Canada a recueilli toutes sortes de renseignements sur les diverses dépenses des familles et des personnes seules dans 17 grandes agglomérations canadiennes, dont trois en Ontario (Toronto, Ottawa, Thunder Bay); ces renseignements comportent la ventilation des dépenses par propriétaire affectées à l'entretien, aux réparations, aux remplacements, aux agrandissements, aux rénovations, transformations et nouvelles installations.

Les résultats de cette enquête sont basés sur un échantillon de 2 847 propriétaires pour l'ensemble des 17 agglomérations canadiennes et de 603 propriétaires pour les trois agglomérations de l'Ontario. Comme l'échantillon était très réduit pour l'Ontario et que plusieurs vérifications ont démontré que les résultats étaient comparables pour l'Ontario et l'ensemble du Canada, on s'est servi des données portant sur l'ensemble du Canada dans la troisième section du rapport, pour fournir des détails sur les dépenses de rénovation des propriétaires.

Cette enquête a été menée par des enquêteurs au domicile des répondants, à l'aide d'un questionnaire détaillé. Le questionnaire de l'enquête sur les dépenses des familles est conçu de façon à recueillir des données sur les dépenses de rénovation en demandant aux répondants de donner des renseignements sur les sommes qu'ils ont consacrées aux travaux suivants :

- Entretien, réparations et remplacements - cette catégorie comprend deux éléments :
  - Entretien et réparations - travaux effectués à un bâtiment d'habitation ou un élément d'équipement existant pour en préserver le fonctionnement et l'aspect, dans un état le plus proche possible du «neuf». Cela comprend également les travaux effectués pour réparer des éléments de construction ou d'équipement cassés, abîmés ou défectueux. Exemples : peinture, calfeutrage et divers types de travaux de réparation des bâtiments et appareils, et
  - remplacements - installation d'équipement remplaçant des éléments existants. Exemple : remplacement d'une vieille chaudière au mazout par une chaudière plus moderne.

- Agrandissements - cela comprend l'ajout de tous ouvrages de charpente, enceintes ou locaux supplémentaires sur le terrain. Les agrandissements comprennent le coût de la plomberie, de l'installation électrique et du système de chauffage ainsi que des appareils intégrés au moment de la construction.

- Rénovations et transformations - cela comprend les travaux visant à aligner les installations sur des normes acceptables de construction ou d'habitation, à réaménager l'espace intérieur ou à moderniser des installations existantes en fonction de nouveaux besoins. Les rénovations et transformations peuvent comprendre le coût de la plomberie, de l'installation électrique ou du système de chauffage ainsi que des appareils intégrés au moment des travaux.

- Nouvelles installations - cela correspond aux travaux d'installation d'équipement ou d'appareils qui n'existaient pas précédemment, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du bâtiment ou ailleurs sur le terrain. Exemples : installation d'une cabine de douche dans des toilettes ou d'un nouveau système de climatisation.

L'enquête ne couvre pas toute les régions du pays. Par conséquent, les résultats, bien que représentatifs de la situation générale existant dans les grandes agglomérations canadiennes, ne le sont peut-être pas exactement des rénovations qu'effectuent les propriétaires dans l'ensemble du pays.

ENQUÊTE NATIONALE HOMES

L'enquête nationale HOMES est une enquête effectuée par téléphone par Environics Research Group. Les résultats présentés dans le présent rapport proviennent de l'enquête effectuée pendant l'été 1986. Elle couvrait 2 332 propriétaires habitant dans 27 grandes agglomérations de tout le Canada, y compris 1 001 propriétaires de 10 grandes agglomérations de l'Ontario. Les échantillons sont relativement réduits pour les deux régions, puisqu'ils représentent moins d'un propriétaire sur 1 000. Comme l'échantillon est plus important pour l'ensemble du Canada et que plusieurs vérifications ont démontré que les résultats sont analogues pour l'Ontario et le Canada, on s'est servi des données correspondant à l'ensemble du Canada dans les troisième et quatrième sections du présent rapport, pour fournir des renseignements détaillés sur les dépenses de rénovation des propriétaires.

Entre autres questions, on demandait aux propriétaires, dans le cadre de cette enquête, s'ils avaient, oui ou non, engagé des dépenses pour divers genres de travaux de rénovation intérieurs et extérieurs au cours des 12 derniers mois (on lisait une liste de travaux aux répondants), quel montant ils avaient consacré à chaque genre de travaux et s'ils avaient fait appel à quelqu'un pour les exécuter entièrement ou partiellement ou s'ils s'en étaient chargés eux-mêmes.

L'enquête nationale HOMES rassemblait sous les vocables réparations et rénovations tous les genres de travaux que Statistique Canada nommait entretien, réparations et remplacements, agrandissements, transformations et nouvelles installations. Cette définition, impuissante à fournir la ventilation souhaitée

des travaux, témoigne de la difficulté (et du risque d'erreur qui y est associé) à classer les travaux en catégories complexes lors d'une conversation téléphonique assez brève.

Tout comme l'enquête sur les dépenses des familles, l'enquête HOMES ne couvre pas tout le pays. Par conséquent, ses résultats, bien que représentatifs de la situation générale existant dans les grandes agglomérations canadiennes, ne le sont peut-être pas exactement des rénovations qu'effectuent les propriétaires dans l'ensemble du pays.

Quoi qu'il en soit, l'enquête nationale HOMES fournit une foule de précieux renseignements qui, même limités, et pourvu qu'on en soit conscient, n'en sont pas moins extrêmement utiles pour déterminer grosso modo le genre de travaux de rénovation qu'effectuent les propriétaires et les caractéristiques des propriétaires en question. Les résultats présentés dans le présent rapport sont jugés représentatifs de ces grandes tendances. Vu les tailles relativement réduites des échantillons, il ne faut pas prêter une attention exagérée aux petites différences soit dans les pourcentages des différents genres de travaux de rénovation effectués, soit dans la part qu'ils représentent par rapport à l'ensemble des dépenses de rénovation.